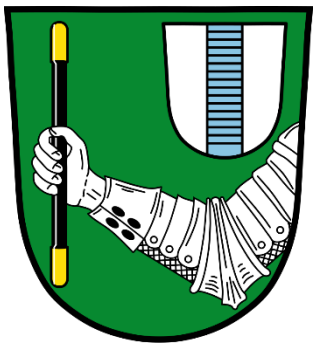


ingenieurbüro für bauwesen
beratende ingenieure

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

Erläuterungsbericht mit Umweltbericht
Entwurf vom 09. Oktober 2026

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.86.11**
Projekt: **Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

Gemeinde: Leupoldsgrün

Landkreis: Hof

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS 1

1 EINLEITUNG 5
1.1 Anlass und Aufgabe der Flächennutzungsplanung 5
1.2 Anlass und Aufgabe der Landschaftsplanung 5
1.3 Integration von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 6
1.4 Rechtswirkung 6
1.5 Ablauf des Verfahrens, Einbindung in die gemeindliche Planung 6
1.6 Am Verfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 7
1.7 Konkrete Ziele und Zwecke der Fortschreibung 8

2 LAGE, GRÖßE UND HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE 10
2.1 Lage und Größe des Gemeindegebietes 10
2.2 Historische Entwicklung der Gemeinde 10

3 VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN UND RESTRIKTIONEN 13
3.1 Landesplanung 13
3.2 Regionalplanung 14
3.3 Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete 17
3.4 Sonstige Abbaugebiete und Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 & 3 BauGB) 18
3.5 Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB) 19
3.5.1 Baudenkmäler 19
3.5.2 Bodendenkmäler 21
3.6 Nachrichtliche Übernahmen 22

4 UMWELT UND NATURHAUSHALT 27
4.1 Naturräumliche Gliederung 27
4.2 Geologie 27
4.3 Böden, Klima, Gewässer 28
4.3.1 Böden 28
4.3.2 Klima 29
4.3.3 Gewässer 30
4.3.3.1 Grundwasser 30
4.3.3.2 Fließgewässer 30
4.3.3.3 Stillgewässer 31
4.3.3.4 Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwassereinzugsgebiete 31
4.3.3.5 Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, Oberflächenabfluss und Sturzflut 32
4.4 Vegetation, Fauna und Landschaftsbild 33
4.4.1 Vegetation 33
4.4.2 Fauna und Flora 34
4.4.3 Landschaftsbild 36
4.5 Kulturlandschaft und Erholung 37
4.6 Immissionsschutz 38
4.6.1 Gewerbe- und Industrieemissionen 41
4.6.2 Verkehrsemissionen 41
4.6.3 Landwirtschaftliche Emissionen 42
4.6.4 Die einzelnen Gemeindeteile im Überblick 42

5 BEVÖLKERUNG 44

5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung 44

5.2 Bevölkerungsstruktur, Haushaltsstruktur & Erwerbstätige 45

5.3 Künftige Entwicklung & Planungsmaßnahmen 46

6 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 48

6.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte in den Bereichen Landwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft und Industrie sowie Handel/Verkehr und Dienstleistung 48

6.1.1 Pendlerbeziehungen 48

6.1.2 Industrie- und Gewerbeentwicklung 48

6.2 Einzelhandel und Versorgung 49

7 PLANERISCHE KONZEPTION 51

7.1 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung 51

7.1.1 Ziele und Maßnahmen vorhandener Pläne und Gutachten 51

7.1.1.1 Landesplanerische Vorgaben 51

7.1.1.2 Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan 51

7.1.1.3 Bewirtschaftungsplan 2022-2027 für den Flusswasserkörper 5_F033 „Nebengewässer der Selbitz“ 53

7.1.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP) 53

7.1.2 Schwerpunktgebiete für Naturschutzmaßnahmen mit Darstellung von Zielen und Maßnahmen 55

7.1.3 Maßnahmen der Landschaftspflege 56

7.1.3.1 Erhalt und Pflege der Trockenkomplexe 56

7.1.3.2 Pflege von wärmeliebenden Waldsäumen 56

7.1.3.3 Pflege der artenreichen Extensivwiesen 56

7.1.3.4 Gewässer 56

7.1.3.5 Feucht- und Nasswiesen, Röhrichte 57

7.1.3.6 Streuobstwiesen, Hecken 57

7.2 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung 58

7.2.1 Allgemeine Siedlungsstruktur und Grenzen der baulichen Entwicklung 58

7.2.2 Bauflächen im städtebaulichen Bestand 59

7.2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO): 60

7.2.2.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO): 62

7.2.2.3 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) 64

7.2.2.4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO): 65

7.2.2.5 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO): 65

7.2.2.6 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO): 66

7.2.2.7 Flächen für den Allgemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) 66

7.2.3 Bauleitplanungen 67

7.2.4 Wohnungsbestand, Baualter und Bauzustand 68

7.2.5 Planungsannahmen für die Ausweisung von Wohnbauflächen 69

7.3 Potenzielle Konfliktfelder 71

8 SIEDLUNGSPLANUNG 73

8.1 Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs 73

8.2 Planung von neuen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen 74

8.2.1 Wohnbauflächen 77

8.2.2 Gemischte Bauflächen 79

8.2.3 Gewerbegebiete 79

8.2.4 Sondergebiete 79

8.3 Bauflächenkonzepte für die einzelnen Ortsteile 80

8.4 Konzentrationsflächen nach § 35 BauGB 84

9 UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB 85

9.1 Einleitung 85

9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 85

9.1.2 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 85

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 87

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 87

9.2.1.1 Schutzgut Mensch/Siedlung ... 87
9.2.1.2 Schutzgut Tiere ... 89
9.2.1.3 Schutzgut Pflanzen ... 90
9.2.1.4 Schutzgut Boden ... 90
9.2.1.5 Schutzgut Wasser ... 91
9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft ... 92
9.2.1.7 Schutzgut Landschaft ... 92
9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 93
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 93
9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 95
9.2.4 Ausgleichsmaßnahmen ... 96
9.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 96

9.3 Zusätzliche Angaben ... 97
9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ... 97
9.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 98
9.3.3 Zusammenfassung ... 98

10 SOZIALE INFRASTRUKTUR ... 100
10.1 Bildung und Erziehung ... 100
10.2 Kulturelle Einrichtungen ... 100
10.3 Einrichtungen des Gesundheitswesens ... 100
10.4 Behörden und Verwaltung ... 100
10.5 Kirchliche Einrichtungen ... 100
10.6 Feuerwehr ... 100

11 GRÜNFLÄCHEN ... 101
11.1 Grünflächen und Dauerkleingärten ... 101
11.2 Parkanlagen und Friedhöfe ... 101
11.3 Sportanlagen ... 101
11.4 Spielplätze ... 101

12 VERKEHR ... 103
12.1 Überörtliche und örtliche Straßenverkehrsflächen ... 103
12.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr ... 103
12.1.2 Örtlicher Straßenverkehr ... 103
12.2 Öffentlicher Verkehr ... 103
12.2.1 Omnibusverkehr ... 104
12.2.2 Bahnverbindungen ... 104
12.2.3 Flugverbindung: ... 104
12.3 Rad & Fußverkehr ... 105

13 VER- UND ENTSORGUNG ... 107
13.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung ... 107
13.1.1 Trink- und Brauchwasserversorgung ... 107
13.1.2 Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung ... 107
13.1.3 Abwasserbeseitigung ... 108
13.2 Abfallbeseitigung ... 108
13.2.1 Haus- und Gewerbemüll ... 108
13.2.2 Sonstige Abfälle und Wertstoffe ... 109
13.3 Energieversorgung ... 109
13.3.1 Elektrizität ... 109
13.3.2 Energieerzeugung ... 109
13.3.3 Nah- und Fernwärme ... 110
13.3.4 Gas ... 110
13.3.5 Telekommunikation ... 110

14 LANDWIRTSCHAFT UND WALD 111

14.1 Landwirtschaft 111
14.1.1 Eignung und Verteilung der Flächen 111
14.1.2 Lage und Struktur der Betriebe 112
14.1.3 Leitbild und Maßnahmen 114

14.2 Wald- und Forstwirtschaft 114
14.2.1 Bestandssituation 114
14.2.2 Waldfunktionen 115
14.2.3 Planung 115
14.2.4 Leitbild und Maßnahmen 115
14.2.5 Rechtliche Aspekte 116
14.2.6 Bewertung von Aufforstungseignung 117

15 ZUSAMMENFASSUNG 118

15.1 Flächenbilanz 118

15.2 Zusammenfassung und Ausblick 120

16 ENTWURFSVERFASSER 121

17 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN 121

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Bauleitplanung hat die Aufgabe, die Nutzung der einzelnen Grundstücke in einer Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet vorbereitend darzustellen und je nach Erforderlichkeit für ausgewählte Plangebiete verbindlich festzusetzen. Der Flächennutzungsplan ist dabei als der vorbereitende Teil der Bauleitplanung das planerische Instrument der Gemeinde, um im Rahmen der durch Art. 28 Grundgesetz (GG) gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet die „sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Damit trifft die Gemeinde in diesem Plan erste grundlegende planerische Aussagen über die von ihr angestrebte Bodennutzung. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf bebaute und bebaubare Flächen, aber ebenso auf nicht bebaute und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltende Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer zukünftigen baulichen und sonstigen Nutzung. Die in diesem Plan getroffenen Darstellungen sind dabei grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen; die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten die in einem zweiten Schritt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne, also die Bebauungspläne.
Der Flächennutzungsplan ist ein komplexes Planwerk und besteht aus dem flächenbezogenen Plan mit den behördenverbindlichen Darstellungen und der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB diesem Plan beigefügten Begründung.
In diesem Textteil werden die getroffenen Darstellungen inhaltlich hergeleitet und in ihren Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde erläutert. Damit werden in diesem gesamten Planwerk die Zielvorstellungen der Gemeinde über die künftige Nutzung des Bodens als Ergebnis eines Abstimmungs-, Planungs- und Abwägungsprozesses öffentlich dargestellt.

1.2 Anlass und Aufgabe der Landschaftsplanung

I.S.d. § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Gemäß Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG sind Landschaftspläne dabei Teil der Flächennutzungspläne.

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum, in diesem Fall das Gemeindegebiet, zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.
Inhalte der Landschaftsplanung sind die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen.
Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind dabei zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Als Gesamtkonzept der Gemeinde zu Naturschutz und Landschaftspflege trägt der Landschaftsplan durch die Zusammenschau aller Nutzungen und deren Auswirkungen zur Sicherung und ggf. Verbesserung der Lebensqualität der Gemeindebürger bei. Durch die Darstellung der gemeindlichen Entwicklungsziele können Fördermittel gezielter den einzelnen Akteuren zugutekommen.

Der Landschaftsplan stellt dabei in erster Linie ein landschaftliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde dar. Seine Ziele werden durch Beschluss des Gemeinderates und mit der Übernahme in den Flächennutzungsplan behördenverbindlich.
Der einzelne Bürger ist nicht zur Umsetzung der Zielvorstellungen der Gemeinde verpflichtet. Für die konkrete Umsetzung von Maßnahmen ist immer die Zustimmung des Grundbesitzers erforderlich. Einzige Ausnahme bilden Flächen, die von Aufforstung freizuhalten sind, sowie als mögliche Aufforstungsgewanne dargestellte Flächen. Auf diesen Flächen kann ohne weitere Antragstellung bei Bedarf aufgeforstet werden. Voraussetzung für die Erlaubnisfreiheit ist, dass der Plan eine Fläche eindeutig für die Aufforstung vorsieht.

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

1.3 Integration von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Inhalte des vorhandenen Landschaftsplans werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens in den Flächennutzungsplan integriert, so dass ein Planwerk entsteht („Primärintegration“). Dieser integrierte Plan, der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, enthält somit sowohl die Planungsaussagen und Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als auch die der Orts- und Siedlungsentwicklung. Gleiches gilt sinngemäß für die Begründung.

1.4 Rechtswirkung

Der genehmigte und rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan bindet nach § 7 BauGB die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger an die getroffenen Planungsinhalte, insofern die Träger im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen haben. Eine Pflicht zur Umsetzung besteht nur im Rahmen der Bauleitplanung; die Umsetzung obliegt dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde (Art. 11 Abs. 2 Bay. Verf. und Art. 7 GO) und versteht sich als kommunale Aufgabe.
Der einzelne Bürger dagegen ist nicht unmittelbar an den Plan gebunden. Vorhaben des Bürgers, die einer Genehmigung bedürfen, müssen jedoch, aufgrund des Weges über die Genehmigungsbehörde, dem Planungsinhalt entsprechen.

1.5 Ablauf des Verfahrens, Einbindung in die gemeindliche Planung

Auch wenn die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne „in eigener Verantwortung“ (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so ist ihr Handlungsspielraum beim Planungsprozess beschränkt.

- Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung anzupassen und müssen dabei verbindliche Vorgaben ohne Veränderungen übernehmen; die Vorgaben unterliegen demnach nicht der gemeindlichen Abwägung.
- Bauleitpläne sind weiterhin nach § 2 Abs. 2 BauGB mit planerischen Zielvorstellungen benachbarter Gemeinden abzustimmen; damit nicht Nachbargemeinden durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen beeinträchtigt werden, sind planerische Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über Gemeindegrenzen hinaus zu überdenken.
- Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind von der Planungsabsicht betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Ausarbeitung der Bauleitpläne zu beteiligen, damit der Planer rechtzeitig Kenntnisse von den räumlich wirksamen Planungen oder Maßnahmen der Fachbehörden erhält.

Neben diesen Behörden und Nachbargemeinden stehen die Bürger im Mittelpunkt der Planungsbeteiligung. Nach § 3 BauGB sind sie in den verschiedenen Entwurfsstadien am Planungsprozess zu beteiligen.
Gesetzlich vorgeschrieben sind eine frühzeitige Beteiligung zur Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung und eine abschließende Beteiligung der Bürger zum Ende des Planungsprozesses. Hier ist die „Öffentliche Auslegung“ des Planwerkes für die Dauer eines Monats formell durch das BauGB festgelegt.
Unter Berücksichtigung der aus diesen Randbedingungen resultierenden Einschränkungen stellt die Gemeinde den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf und trifft damit weitreichende Entscheidungen über ihre zukünftige Entwicklung. Nach dem Abschluss des Planungsprozesses wird das Ergebnis des Planverfahrens in der Form des „Flächennutzungsplans“ formell von der Gemeindevertretung beschlossen. Um nach dem Gemeindebeschluss wirksam zu werden, bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

1.6 Am Verfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Nr.	Name	
1	Abwasserverband Selbitztal	Abwasserverband Selbitztal
2	Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern	Wildes Bayern e.V.
3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel	Außenstelle Hof
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
5	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	
6	Autobahn-GmbH des Bundes	Niederlassung Nordbayern Außenstelle Bayreuth
7	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Hof
8	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Referat Bauleitplanung
9	Bayernwerk Netz GmbH	Kundencenter Naila
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Sparte Verwaltungsaufgaben
12	Bundesnetzagentur	
13	Bund Naturschutz	Kreisgruppe Hof
14	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd	Kompetenzteam Baurecht
15	Deutsche Flugsicherung GmbH	DFS
16	Deutsche Telekom	Technik GmbH
17	Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Nürnberg
18	Ericsson Germany	
19	Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Leupoldsgrün	
20	Gemeinde Köditz	
21	Gemeinde Konradsreuth	
22	Handwerkskammer für Oberfranken	
23	Immobilien Freistaat Bayern	Regionalvertretung Oberfranken
24	Industrie - und Handelskammer für Oberfranken	
25	Kabel Deutschland	Vertrieb + Service GmbH
26	Katholische Kirchengemeinde - Pfarrei	
27	Kreisbrandrat	
28	Kreisheimatpfleger	
29	Kreisjugendring Hof	Konradsreuth

Nr.	Name	
30	Landratsamt Hof	
31	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	
32	Landesjagdverband Bayern e.V.	
33	Landesfischereiverein Bayern e.V.	
34	Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH	
35	PLEdoc GmbH	
36	Polizeiinspektion Hof	
37	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	
38	Regierung von Oberfranken	Höhere Landesplanungsbehörde SG Städtebau, SG Baurecht
39	Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern
40	Regierung von Oberfranken	Gewerbeaufsichtsamt Coburg
41	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Landesverband Bayern e.V.
42	Staatliches Bauamt Bayreuth	
43	Stadt Helmbrechts	
44	Stadt Hof	
45	Stadt Selbitz	
46	Stadt Schauenstein	
47	Stadtwerke Hof	
48	TenneT TSO GmbH	
49	Telefonica Germany GmbH	
50	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB)	
51	Wasserwirtschaftsamt Hof	

1.7 Konkrete Ziele und Zwecke der Fortschreibung

Ausgangssituation:
Leupoldsgrün verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978.
Dieses Planwerk ist mittlerweile 48 Jahre alt. Zwischenzeitlich haben sich die rechtlichen Voraussetzungen für die Bauleitplanung wesentlich geändert. Die Anforderungen an eine im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB nachhaltige städtebauliche Entwicklung sind in den letzten Jahren gestiegen. Dieser Tatsache wird im Zuge von Einzelplanungen auch jeweils Rechnung getragen. Auch die strategische Gesamtplanung der Gemeinde soll nun fortgeschrieben werden und diese Anforderungen sollen berücksichtigt werden.

Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung:
Die Bauleitplanung ist verpflichtet, einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Gemeindeentwicklung zu leisten (u.a. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es handelt sich hierbei um ein allgemeines Planungsziel. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Klimaschutz bedeutet in Bezug auf den Klimawandel, dass es auch Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, dem Klimawandel entgegenzuwirken. Die Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich auch auf kommunaler Ebene, zunehmend durch häufigere und intensivere Hitzeperioden, längere Trocken- und Dürrephasen, Starkregenereignisse sowie eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Sturmereignissen.

Der Gesetzgeber hat sich bei der Ausformulierung konkreter Zielsetzungen bewusst zurückgehalten, um der durch die Gemeinde eigenverantwortlich und grundgesetzlich garantierten Planungsentscheidung nicht vorzugreifen. Es ist daher möglich, im Sinne eines vorsorgenden Klimaschutzes kommunale Klimaschutzpolitik mittels des Instruments der Bauleitplanung zu betreiben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Leupoldsgrün werden die klimarelevanten Belange unter anderem durch eine vorausschauende räumliche Steuerung der Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Hierzu zählen vor allem der Erhalt klimawirksamer Freiflächen, die Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten und Luftaustauschbahnen zur Minderung von Hitzebelastungen innerhalb der Siedlungsbereiche sowie die Vermeidung einer zusätzlichen Beeinträchtigung klimatisch sensibler Räume.
Im Hinblick aufzunehmende Starkregenereignisse und veränderte Niederschlagsmuster kommt zudem dem Erhalt natürlicher Retentionsräume, der Sicherung versickerungsfähiger Flächen sowie dem Schutz von Bereichen mit hoher Wasserrückhaltefunktion besondere Bedeutung zu. Diese tragen zur Verzögerung des Oberflächenabflusses und zur Reduzierung potenzieller Überflutungsrisiken bei.
In exponierten Bereichen, wie beispielsweise im Bereich des Löwenbergs, sind bestehende Grünstrukturen zu erhalten und durch zusätzliche Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Entwicklung von Heckenstrukturen gezielt zu stärken. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung von Erosion und zur Förderung des Wasserrückhalts bei Starkregenereignissen bei.

Vorrang der Innenentwicklung:
Die Inanspruchnahme von Flächen zur baulichen Nutzung unterliegt dem Vorrang der Innenentwicklung (Z-3.2 LEP). Daher wird der Entwicklung der bereits bebauten Bereiche ein besonderes Augenmerk zufallen. Dazu wird auch auf städtebauliche Planungen und Konzepte verwiesen.

Bestehende Potentialflächen:
Die Potentialflächen des wirksamen Flächennutzungsplans werden einer kritischen Betrachtung unterzogen, um hinsichtlich der technischen Umsetzung und der Auswirkung einer Umsetzung auf die zu betrachtenden Schutzgüter in der Umweltprüfung die unter den Gesichtspunkten des § 1 BauGB für eine bauliche Nutzung bestgeeigneten Flächen auszuwählen.

Neudarstellung von Bauflächen:
Es werden ergänzend zu den Strategien zur Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung auch neue Bauflächen dargestellt. Der konkrete Bedarf wird im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen.

Freiraumstruktur:
In den Siedlungsbereichen werden bestehende Freiraumstrukturen grundsätzlich erhalten. Im Außenbereich liegt der Schwerpunkt auf der Sicherung von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen und klimatisch bedeutsamen Bereichen, dem Aufbau eines Biotopverbunds durch Vernetzungselemente und der Aufwertung von Räumen mit geringer ökologischer Funktionserfüllung.

2 Lage, Größe und historische Entwicklung der Gemeinde

2.1 Lage und Größe des Gemeindegebietes

Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt in der Mitte des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa acht Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Oberfranken-Ost und ist im Regionalplan als Mitgliedsgemeinde eingestuft.

Das Gemeindegebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

Gemeinde Konradsreuth	Landkreis Hof
Gemeinde Köditz	Landkreis Hof
Stadt Hof	Landkreis Hof
Stadt Helmbrechts	Landkreis Hof
Stadt Schauenstein	Landkreis Hof
Stadt Selbitz	Landkreis Hof

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 10,25 km^2 und hat Stand 31.12.2025 1.235 Einwohner.

Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Leupoldsgrün, den Ortsteilen Hartungs, Lipperts, Neumühl und Röhrsteig, dem Weiler Hohenbuch, der Einöde Kalkofen sowie den Alleinlagen mit Häusern Forsthaus, Berghaus und Villa Görisch.

2.2 Historische Entwicklung der Gemeinde

Die Ausführungen geben nur bekannte Eckdaten wieder.

- 1335: Leupoldsgrün zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Heinrich der Ältere, Vogt von Weida, verlieh am 30. April 1335 das Gut zum Brandstein, zum Schlegel, zu Bruck und zu „Wüsten Leupoldsgrün" als Leibgeding an Frau Elzbetin.
- 1354: Erste urkundliche Erwähnung des heutigen Ortsteils „Lipperts"
- 1373: Burggraf Friedrich V zu Nürnberg kauft das Hofer Land und damit auch Leupoldsgrün von den Vögten von Weida.
- 1373: Beim Eintritt seiner Töchter in das Hofer Kloster stiftete Burggraf Friedrich V zu Nürnberg diesem Kloster einen Hof in Leupoldsgrün.
- 1387: Nickel und Hans Förster verkaufen dem Burggrafen Friedrich von Nürnberg ihre Wüstung Leupoldsgrün.
- 1390: In Leupoldsgrün können bereits 14 Anwesen gezählt werden.
- 1398: Die Lüchauer erhalten vom Burggrafen Friedrich zu Nürnberg den Besitz der Rittergüter und Herrenhöfe in Hartungs und Lipperts als Lehen.
- 1419: Elsa von Lüchau, die spätere Äbtissin des Frauenklosters zu Hof, erhält das Vorwerk in Epplas auf Lebenszeit.
- 1430: Am 25 Januar wurde die Stadt Hof ohne nennenswerten Widerstand von den Hussiten, welche über Pirk, Zöbern, Ullitz und die Haid nach Hof gezogen waren, gestürmt und vollkommen verwüstet.
- 1440: Eine Kapelle ist in Leupoldsgrün seit 1440 nachweisbar.
- 1446: Das Rittergut Hartungs wird als Schloss mit Vorwerk, geschützt durch einen doppelten Graben, beschrieben.
- 1502: In Leupoldsgrün finden sich 19 Anwesen, als deren Besitzer die Burggrafen von Nürnberg, die Herren von Lüchau, das St. Klarakloster in Hof, die Pfarrei Selbitz und die Frühmesse Schauenstein genannt werden.

- 1502: Im Landbuch wird eine Frühmesse in Leupoldsgrün vermerkt. Die Kapelle in Leupoldsgrün war der Kirche in Selbitz zugeordnet.
- 1559: In einer Urkunde wurde erstmals ein Schulmeister für Leupoldsgrün verzeichnet: “Herberg, darauf Hans Wirt Schulmeister”. Seit dieser Zeit, wurden im alten Schul- und Kantoratsgebäude, nahe der Kirche, die Kinder von Leupoldsgrün und Lipperts unterrichtet.
- 1597: Das Rittergut/Schloss Hartungs wird mit Viehhaus, Scheune, Stall und Bräuhaus beschrieben, dessen Bier in zwei Leupoldsgrüner Wirtshäusern gezapft wird.
- Zwischen 1618 – 1648: Lipperts wird vollständig zerstört und anschließend, etwas näher an Leupoldsgrün, wieder neu aufgebaut. Das “Alte Dorf” Lipperts konnte 2011 durch den Arbeitskreis Archäologie” des LNV nachgewiesen werden.
- 1633: Pest in Leupoldsgrün. 55 Einwohner der Pfarrei erlagen dieser Seuche und neben der Kirche wurde ein Massengrab ausgehoben.
- 1692: Die Schäden des Dreißigjährigen Krieges waren am Schloss Hartungs beseitigt. Die neu errichtete Brauerei nahm ihren Betrieb auf.
- 1699: Nach der Zerstörung im Dreißigjährigen Krieg kann die Kirche in mehreren Abschnitten bis 1699 wieder aufgebaut werden. Der Altar wird von Sigmund A. Schwenter erstellt, die Kassettendecke mit Gemälden von Heinrich Andreas Lohe ausgestattet.
- 1713: Hohenbuch wurde erstmals mit “4 Trüpfhäuslein” erwähnt.
- 1737 und 1738: Der Kirchturm wurde in seiner jetzigen Gestalt neu erbaut.
- 1763: Das jetzige Pfarrhaus wurde erbaut.
- 1774: Laut Kirchenbeschreibung Ahornberg stehen in Hohbuch 4 Häuser.
- 1810: Am 17. August 1810 wird Leupoldsgrün bayerisch.
- 1811: Noch im Jahre 1811 waren von 45 Anwesen in Lipperts 28 Häuser reine Holzbauten.
- 1821: Nach 1821 entstanden die bayerischen Gemeinden.
- 1822: Teilte man Röhrsteig der Kirchengemeinde Leupoldsgrün zu; bisher Pfarrei Ahornberg, wo Hohenbuch weiter verblieb.
- 1826: Umfangreiche Reparaturen wurden am Schulhaus Leupoldsgrün durchgeführt.
- 1848: Die 20 Leupoldsgrüner Bauern erhalten ihre Höfe zu Eigentum und verpflichten sich bis ca. 1939 eine jährlich festgelegte Rate an die Herren von Reitzenstein zu zahlen.
- 1852: Die Gemeinde Lipperts baute ein neues Schulhaus für die damals 66 Werktags- und 37 Sonntagsschüler.
- 1859: Gründung des Gesangvereines in Leupoldsgrün. Die Sänger trafen sich damals im Gebäude der ehemaligen Bäckerei Giegold.
- 1862: 156 Werktagsschüler sowie 57 Sonntagsschüler werden durch den Kantor in Leupoldsgrün unterrichtet.
- 1865: Nach jahrelangen Verhandlungen, auch mit dem Patronat, wurde 1865/1866 ein neues Schulgebäude in Leupoldsgrün gebaut.
- 1871: Gründung der “Freiwilligen Feuerwehr Leupoldsgrün”. Rund 20 Männer nahmen ihren Dienst auf.
- 1875: 6 Männer gründeten die “Freiwillige Feuerwehr Lipperts”.
- 1885: In der Gemeinde Leupoldsgrün, ohne Lipperts, wohnen 1118 Einwohner, in 128 Häusern.
- 1890: Leupoldsgrün hatte sich zu einem Weberdorf entwickelt. 1890 wurde in 63 Häusern an 137 Handwebstühlen gearbeitet.
- 1909: Entstand nahe der Grenze zu Lipperts ein neues Betriebsgebäude der Genossenschaftsweberei, die Scheuertuchweberei, nachdem bereits um die Jahrhundertwende die ersten Anfänge einer industriellen Weberei bekannt sind.
- 1910: Leupoldsgrün hat zahlreiche Einwohner verloren. Im Vergleich zu 1885 hatte Leupoldsgrün 1910 295 Einwohner weniger.
- 1930: Der Gemeinderat beschloss den Ausbau des Weges nach Röhrsteig bis Hartungs, um den vielen Arbeitslosen eine Beschäftigung zu geben.
- 1947: Baubeginn des Einrichtungshauses Oertel in Leupoldsgrün, das weit über Leupoldsgrün hinaus bekannt wird.

- 1954 bis 1955: Neubau des Rathauses.
- 1957: Neubau des Feuerwehrhauses in Lipperts.
- 1964: Neubau der Raiffeisenbank.
- 1964 bis 1969: Bau der Kanalisation und der Kläranlage.
- 1965: Neubau des Feuerwehrhauses in Leupoldsgrün.
- 1971: Neubau des Schützenhauses Leupoldsgrün.
- 1972: Am 1. Juli erfolgt im Rahmen der Gebietsreform die Zusammenlegung der beiden Gemeinden Leupoldsgrün und Lipperts auf freiwilliger Basis.
- 1978: Bildung der Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Schauenstein.
- Ab 1990: Ausweisung und Bebauung Gewerbegebiet Leupoldsgrün.
- Ab 1990: Ausweisung und Bebauung Wohngebiet Lipperts.
- 2000: Ausweisung Wohngebiet Flurweg – Leupoldsgrün.
- 2000: Die Schule in Leupoldsgrün wird geschlossen. Die Grundschüler werden nun in der Verbandsschule in Schauenstein unterrichtet. Hauptschule und weiterführende Schulen werden in Helmbrechts und Hof besucht.
- 2009: Die Bauarbeiten zur Sanierung und Verbesserung der örtlichen Wasserversorgung werden abgeschlossen.
- 2011: Die Telekom verlegt Glasfaserkabel nach Konradsreuth und stellt im Ort DSL 16000 zur Verfügung.

3 Vorgaben überörtlicher Planungen und Restriktionen

3.1 Landesplanung

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

Die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung werden insbesondere in der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 und dessen Teilfortschreibungen festgeschrieben.

Grundsätzlich gilt es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP Z 1.1.1).
Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten (LEP Z 1.1.2).

Die Gemeinde Leupoldsgrün gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen zu den ländlichen Räumen mit besonderem Handlungsbedarf.
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 und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Z 2.2.4).
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird bei gleichgelagerter fachlicher Notwendigkeit Entwicklungspriorität eingeräumt.
Das Vorrangprinzip soll dazu beitragen, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst neue Defizite zu verhindern.
Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungsverhältnissen einzuräumen (LEP Z 1.2.5).

Bei der Darstellung von Bauflächen sollen die Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern berücksichtigt werden, die Ziele der Raumordnung sind zu beachten:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung
(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

- 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

-3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die Gemeinde Leupoldsgrün ist in Anhang 5 der besonders strukturschwachen Gemeinden gelistet.

3.2 Regionalplanung

Leupoldsgrün liegt in der Planungsregion Oberfranken-Ost. Daher wirkt der Regionalplan der Planungsregion 5 (RP05).

In den Zielkarten des Regionalplans Oberfranken-Ost wird in Karte 1 die Raumstruktur abgebildet. Leupoldsgrün ist darin nicht als Grundzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde befindet sich im Raum mit besonderem Handlungsbedarf, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Weitere Festlegungen des Regionalplans zeigen, dass im Gemeindegebiet keine regionalen Grünzüge oder Trenngrünflächen ausgewiesen sind (Karte 2: Siedlung und Versorgung – Tekturkarte „Regionaler Grünzug, Trenngrün“). Ebenso bestehen innerhalb des Plangebiets weder landschaftliche Vorbehaltsgebiete noch Schutzgebiete wie Nationalparks, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch eine Lage innerhalb eines Naturparks ist nicht gegeben (Karte 3: Landschaft und Erholung).

In Bezug auf die Rohstoffsicherung sind innerhalb des Plangebiets keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zur Gewinnung, Sicherung oder Erkundung von Bodenschätzen festgelegt (Karte 2: Siedlung und Versorgung – Tekturkarte „Bodenschätze“). Gleiches gilt für die Nutzung der Windenergie: Im Gemeindegebiet Leupoldsgrün liegen weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen (Karte 2: Siedlung und Versorgung – Tekturkarte „Windenergie“).

Für das Siedlungswesen sind folgende Vorgaben gem. Kapitel 3 RP 05 einschlägig:

- 3.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.
- 3.1.2. In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben.

- 3.1.3. In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/ Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen.
- 3.1.4. In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.
- 3.1.5. Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Bereich des Entwicklungsachsen-Abschnitts Bayreuth-Kulmbach (Region Oberfranken-West) entgegengewirkt werden.
- 3.1.6. Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.
- 3.1.7. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:
    - Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmale und Biotope,
    - besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen,
    - die stadtnahen Wälder im Bereich der Oberzentren, möglichen Oberzentren und Mittelzentren,
    - ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche,
    - wertvolle Kulturlandschaftsbereiche wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen,
    - Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete,
    - Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern.

- 3.1.9. In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.
- 3.2.1. Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.
- 3.2.2. In den Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufe soll die Errichtung von Geschosswohnungen im Rahmen der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden.
- 3.2.3. In allen Teilen der Region soll auf eine weitere Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den ländlich strukturierten Gemeinden der Region auf eine Revitalisierung von leerstehender Wohnbausubstanz hingewirkt werden.
- 3.2.4. In allen Gemeinden der Region soll in der Bauleitplanung und bei Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung die Schaffung von Wohnungen für Alte und Behinderte, nach Möglichkeit in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der ambulanten Versorgung und zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, angestrebt werden.
- 3.2.5. Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. Auch in Gemeinden mit besonders guter Verkehrsanbindung soll eine überorganische gewerbliche Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten.
- 3.2.6. In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des

Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll insbesondere auch zur Stärkung der Oberzentren Bayreuth und Hof beitragen.
In Ortslagen mit enger räumlicher Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten, insbesondere im Norden und Osten der Region, soll nach Möglichkeit auf eine Zusammenfassung der gewerblichen Nutzung hingewirkt werden.

- 3.3.1. In allen Gemeinden der Region soll der Wohnwert verbessert werden; hierzu sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung verstärkt genutzt werden.
- 3.3.2.Denkmalpflegerisch bedeutende Ortskerne sollen in allen Teilräumen der Region, insbesondere in den Oberzentren Bayreuth und Hof, den möglichen Oberzentren Kulmbach, Marktredwitz/Wunsiedel, den Mittelzentren Münchberg und Pegnitz, dem möglichen Mittelzentrum Hollfeld, den Unterzentren Thurnau und Weidenberg sowie dem Kleinzentrum Creußen, in ihrer unverwechselbaren Gestalt funktionsgerecht erhalten werden.
- 3.3.3. Auf charakteristische Ortsbilder und Siedlungsformen soll in allen Teilen der Region, insbesondere im Fichtelgebirge mit Steinwald, in der Fränkischen Schweiz und im Frankenwald, Rücksicht genommen werden.
- 3.4.1. Freizeitwohngelegenheiten sollen in der Regel nur innerhalb der bebauten Ortslage oder in Anbindung daran errichtet werden. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region sollen flächenintensive Großprojekte nicht errichtet werden. Bei der Errichtung von Campingplätzen sollen neben der Gewährleistung einer geordneten Ver- und Entsorgung an die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Anforderungen gestellt werden.
- 4.1.1. (G) Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs sollen
    - die Entwicklung und Erreichbarkeit der zentralen Orte gewährleistet,
    - der Wirtschaftsstandort Oberfranken-Ost gestärkt,
    - die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und die Bevölkerung erhöht,
    - die flächendeckende Verkehrserschließung aller Teilräume der Region gewährleistet,
    - den Belangen der Bevölkerungsgruppen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, verstärkt Rechnung getragen und

  den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnet werden. Unter Berücksichtigung des Leitziels der gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen ist die Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger und umweltverträglicher Verkehrskonzepte von besonderer Bedeutung.
- 4.1.3. (G) Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden.
- 4.1.4. (G) Die Radverkehrsinfrastruktur soll ausgebaut und Netzlücken sollen geschlossen werden, um ein zusammenhängendes Radwegenetz zu erreichen.
- 7.1.1.1 (G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- 7.1.4. (G) Charakteristische naturnahe Biotope und ökologisch bedeutsame Naturräume sollen in Funktion und Umfang gesichert, erhalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden.

3.3 Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

FFH-Gebiete
Nicht vorhanden.

Europäische Vogelschutzgebiete
Nicht vorhanden.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
Nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)
Das Landschaftsschutzgebiet „Selbitztal mit Nebentälern“ im Gebiet des Landkreises Hof verläuft an der westlichen Grenze des Gemeindegebiets. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, geschützt nach § 26 BNatSchG, ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“ im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach einschlägig.
Bauvorhaben erfüllen dabei grundsätzlich einen Verbotstatbestand nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“ im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach. Es ist demnach für das Vorhaben eine Erlaubnis nach § 5 ebendieser Verordnung erforderlich.

Naturparks (§ 27 BNatSchG)
Nicht vorhanden.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
Als Naturdenkmäler können nach § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist, geschützt werden.

Folgendes Naturdenkmal befindet sich im Gemeindegebiet:

Bezeichnung	Lage
Der Hohe Stein	In der Gemarkung Leupoldsgrün Flurnummer 368 sowie in der Gemarkung Lipperts, die Flurnummern 406, 407, 407/1 nordwestlich von Leupoldsgrün.

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
Nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz:

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmte Bereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,

- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
- offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 Bayrisches Naturschutzgesetz:

- Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
- Moorwälder
- wärmeliebende Säume,
- Magerrasen, Felsheiden,
- extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
- arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Nicht vorhanden.

Bestehende Kompensationsflächen

Im Gemeindegebiet sind Kompensationsflächen im Sinne des § 15 BNatSchG und Art. 9 BayNatSchG vorhanden.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Wasserwirtschaft

Es befinden sich im Gemeindegebiet vier festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete.

Bezeichnung	Festsetzungsdatum	Größe
Selbitz	19.02.1971	729859,56 m²
Leupoldsgrün	10.08.1971	542908,74 m²
Konradsreuth	20.11.1976	298643,77 m²
Konradsreuth	17.01.1986	6888714,84 m²

3.4 Sonstige Abbaugebiete und Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 & 3 BauGB)

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind:

Im Gemeindegebiet von Leupoldsgrün ist alter Bergbau dokumentiert. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Werden bei den einzelnen Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Gemeindegebiet von Leupoldsgrün ein auf Eisen verliehenes Grubenfeld besteht. Es handelt sich dabei um das Bergwerkseigentum „Gottvertrauen“.

Altlasten:
Folgende Flächen mit Altlasten sind im Gemeindegebiet Leupoldsgrün bekannt:

Kat.Nr.	Bezeichnung	Fl.Nr.	FTyp	Ort
47500004	Schallers-Steinbruch	193	Altablagerung	Leupoldsgrün

Der Hohlweg zum Bachholz mit der ABUDIS-Nr. 47500003 wurde 2016 aus dem Kataster entlassen. Aufgrund verbleibender Bodenbelastungen ist bei einer Nutzungsänderung jedoch eine Neubewertung erforderlich.

Die Standorte Leupoldsgrün / Walpurgisberg (ABUDIS-Nr. 47500007) sowie Schödelshöhe (ABUDIS-Nr. 47500006) liegen nach erneuter Prüfung nicht im Gemeindegebiet Leupoldsgrün.

Bodeneingriffe in bekannten Bereichen mit schädlichen Bodenveränderungen sind von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten.
Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 6 ff BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten.
Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Vorgaben der §§ 6 ff. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.
Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
Es wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

3.5 Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

3.5.1 Baudenkmäler

Denkmäler sind nach Art. 1 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke oder Gärten, die die obigen Voraussetzungen erfüllen.

Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

Ensembles:
Im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Baudenkmäler in der Gemeinde:

Aktennummer	Objekt	Lage	Beschreibung
D-4-75-145-1	Evangelisch-lutherische Pfarrkirche	Kirchplatz 3, Leupoldsgrün	Saalbau mit Westturm, Langhaus zweite Hälfte 17. Jahrhundert mit Ostabschluss von 1899, Turm 1737–38, mit Ausstattung
D-4-75-145-2	Pfarrhaus	Kirchplatz 1, Leupoldsgrün	Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, 1763
D-4-75-145-2	Scheune	Kirchplatz 1, Leupoldsgrün	ehemals Pfarrscheune, Mansardwalmdachbau, bezeichnet „1747“
D-4-75-145-3	Kreuzstein	Von Hartungs nach Almbranz, Straße nach Leupoldsgrün nahe Hohenbuch	Mittelalterlich

3.5.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG).
Die aufgeführten Bodendenkmäler genießen den Schutz des Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, der wie folgt lautet: „Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Bekannte Bodendenkmäler:

- D-4-5736-0008: Verebneter ehem. mit Wassergaben umwehrter Turmhügel des Mittelalters. FlstNrn. 589; 589/1; 596; 598; 599; 600; 600/1; 601; 601/3; 644 [Gmkg. Leupoldsgrün]. **Nachqualifiziert**

- D-4-5636-0012: Burgstall des späten Mittelalters. FlstNrn. 470/2; 474; 476 [Gmkg. Lipperts]. **Nachqualifiziert**

- D-4-5736-0079: Archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Evang.-Luth. Pfarrkirche von Leupoldsgrün und ihres spätmittelalterlichen Vorgängerbaus einschließlich Körpergräber im ummauerten Kirchhof. FlstNrn. 14/6; 20; 20/12; 111; 113; 114; 115; 116; 117 [Gmkg. Leupoldsgrün]. **Nachqualifiziert**

- D-4-5736-0117: Wüst gefallene Ansiedlung des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit. FlstNrn. 443; 444; 444/2; 444/5; 444/6; 444/7; 482; 483; 484; 485; 486; 498; 503; 505 [Gmkg. Leupoldsgrün]. **Nachqualifiziert**

- D-4-5736-0119: Bergbauareal des Mittelalters und der frühen Neuzeit. FlstNrn. 326; 327; 427 [Gmkg. Lipperts]. **Nachqualifiziert**

- D-4-5736-0120: Bergbauareal der frühen Neuzeit mit im Gelände erhaltenen Seifenwaschanlagen. FlstNrn. 361; 362 [Gmkg. Neudorf] FlstNrn. 522; 524 [Gmkg. Leupoldsgrün]. **Nachqualifiziert**

Anzahl Bodendenkmäler: 6

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nahbereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert

werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

DB AG - DB Immobilien

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Immobilienrechtliche Belange

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:

http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen
http://www.deutschebahn.com/Gestattungen

Infrastrukturelle Belange

Planung und Steuerung

Aus diesem Fachbereich haben wir leider keine Rückmeldung erhalten.

Fahrbahn

Die Strecke 5021 Hof – Bad Steben verläuft östlich des Hp Stegenwaldhaus auf einem kurzen Abschnitt durch das Plangebiet. Da dies im planerischen Außenbereich ist, ist eine Überbauung angrenzender Flächen nicht zu befürchten. Dennoch bitten wir darum, dass dauerhaft 12 m ab Gleisachse von anderen

Nutzungen freigehalten werden sollen, um einen zweigleisigen, elektrischen Streckenausbau langfristig zu ermöglichen. Kurzfristige Planungen für Aus- und Neubau sind uns nicht bekannt.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen, dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens – 50,00 m – Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.

Der Abstand von 3,50m zur Gleisachse darf keinesfalls, auch nicht durch geringfügige Überstände, eingeschränkt werden.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngrund, sowie das Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Vorhandene Zuwegungen zu den Gleisanlagen sind aufrecht zu erhalten. Zudem darf der Regellichtraum nicht verletzt werden.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Konstruktiver Ingenieurbau

Eisenbahnbauwerke (Brücken, Bahnübergänge etc.) dürfen nicht verändert werden und sind großräumig auszusparen.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten dürfen keine Grabungsarbeiten durchgeführt werden.

Angrenzende Gräben, Mulden dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Angrenzende Wege müssen für Instandsetzungs- und Erneuerungszwecke weiterhin befahrbar sein.

Zu Böschungskanten (Damm, Einschnitt) ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Anfallendes Regenwasser darf nicht auf den Bahngrund abgeleitet werden.

Der Bahndamm darf nicht verändert/abgegraben bzw. in seiner Stand- und Betriebssicherheit beeinträchtigt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Vorhandene Bauwerke (Brücken, Durchlässe, Erdkörper, Stützbauwerke, usw.) dürfen durch die Maßnahme nicht negativ beeinflusst werden.

Kabel und Leitungen

Wir weisen darauf hin, dass sich auf Bahngrund, im Grenzbereich und evtl. auch auf Fremdgrund, Kabel und Anlagen der DB InfraGO AG befinden.

Kabelanlagen/Kabeltröge der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut, überschüttet freigegraben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/ Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Allgemeine Hinweise

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmersteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weiseunterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Schlussbemerkungen

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen die sich daraus
entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Bei der weiteren Planung und Durchführung ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Eisenbahn-Bundesamt

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Leupoldsgrün berührt, da nördlich des Plangebietes die Bahnlinie 5021, Hof Hbf – Bad Steben, verläuft, jedoch bestehen bei Einhaltung und Sicherstellung der im Folgenden aufgeführten Hinweise insoweit keine Bedenken:

Die Bahnlinie 5021, Hof Hbf – Bad Steben, wurde nördlich im Plangebiet entsprechend als Fläche für den Schienenverkehr nachrichtlich dargestellt. Dies wird befürwortet.
In diesem Zusammenhang ergeht der Hinweis, dass es sich um Flächen handelt, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Im Allgemeinen wird aufgeführt, dass Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) allgemein den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen müssen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht

gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. zu berücksichtigen wären.

4 Umwelt und Naturhaushalt

4.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet Leupoldsgrün liegt im Übergangsbereich zweier Naturräume und weist daher eine differenzierte naturräumliche Ausstattung auf. Der südliche Teil des Gemeindegebiets liegt innerhalb des Naturraums der Münchberger Hochfläche, während der nordwestliche Teil innerhalb des Naturraums Nordwestlicher Frankenwald verortet ist.

Die Münchberger Hochfläche bildet als Teil des Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirges einen markanten Übergang zwischen Frankenwald im Nordwesten und Fichtelgebirge im Südosten. Sie ist überwiegend aus metamorphen Gneisen unterschiedlicher Zusammensetzung aufgebaut. Charakteristisch ist eine reliefarme Hügellandschaft mit sanften Rücken, Kuppen und weitgedehnten, flachen Mulden. Das Landschaftsbild zeigt weniger die stark zertalte Struktur des Frankenwaldes, sondern ähnelt in seiner Erscheinung stärker den Formen des Vogtlandes. Nutzungsbedingt differenziert sich die Landschaft nach landwirtschaftlicher Eignung. So kommt in den Talbereichen überwiegend Grünlandnutzung vor, häufig begleitet von kleineren landschaftsstrukturierenden Elementen wie Baumreihen und Feldgehölzen. Auf den Höhenrücken dominiert hingegen intensiver Ackerbau. In Bereichen mit eingestreuten Wäldern und kleinräumigen Strukturelementen entsteht dabei ein abwechslungsreicheres Landschaftserleben.

Der Nordwestliche Frankenwald (Thüringer Schiefergebirge) prägt den nördlichen und westlichen Teil der Gemeinde. Landschaftscharakteristisch sind abgerundete Kuppen, weit gespannte Hochflächen und breite Senken. Das Klima ist durch kalte, schneereiche Winter und vergleichsweise kühle Sommer geprägt. Die Böden sind überwiegend nährstoffarm, sandig-lehmig bis grusig. Großflächig dominieren Wälder, insbesondere Fichtenbestände. Die höchste Erhebung im Gemeindegebiet liegt östlich des Ortsteils Hartungs bei rund 650 m ü. NN, während die tiefste Stelle im Bereich des Rothenbachs östlich von Villa Görisch etwa 535 m ü. NN erreicht.

4.2 Geologie

Die Münchberger Hochfläche, die geographisch über den Bereich der Münchberger Gneismasse hinausreicht, bildet als Landschaft den Übergang zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge. In dieser Hügellandschaft mit ihren ausgedehnten flachen Mulden sowie sanften Rücken und Kuppen sind vielfach Relikte der tiefgründigen tertiären Verwitterung der Gesteine erhalten geblieben. Diese lehmigen Verwitterungsprodukte sind häufig in die pleistozänen Fließerden mit eingearbeitet und tragen so wesentlich zur Verdichtung des Unterbodens, also zur Ausbildung staunasser Böden (Pseudogleye) bei, die im Bereich der Hochflächen und der schwach geneigten Talflanken auf allen Ausgangsgesteinen weit verbreitet sind. Bei starker Staunässe werden diese Böden als Grünland genutzt.

Nordwestlich der Hochflächenlandschaft schließt sich der Frankenwald (nordwestlicher Teil des geologischen Frankenwaldes) an. In Richtung der Wasserscheide Main/Saale wird die morphologische Beschaffenheit deutlich sichtbar. Der bewaldete Höhenrücken der Nailaer Mulde, der oft grobkörnige Grauwacken enthält, trägt als bestimmende Bodentypen basenarme bis sehr basenarme Braunerden, podsolige Braunerden und Lockerbraunerden, Podsol-Braunerden aus locker gelagerten, steinig-grusigen Lehmen sowie untergeordnet Sanden, sandigen Lehmen und sandig-schluffigen Lehmen. In dieser Region wird die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten der Forstwirtschaft zurückgestellt.

Geotope:

- "Hoher Stein" bei Leupoldsgrün (Geotop-Nr: 475R017)

Oberhalb von Leupoldsgrün befindet sich eine größere Felskuppe aus Muskovit-Orthogneis der Liegendserie der Münchberger Masse. Der Gneis zeigt hohe Muskowit-Gehalte, gelegentlich sind kleinere Feldspat-Augen zu erkennen. Vom Hohen Stein hat man eine hervorragende Aussicht Richtung Döbraberg und Fichtelgebirge.

4.3 Böden, Klima, Gewässer

4.3.1 Böden

Im Bereich der Münchberger Hochfläche stehen metamorphe Gesteine, insbesondere Gneise und Amphibolite an der Oberfläche an. Die lehmigen Verwitterungsprodukte dieser Gesteine sind auf der gesamten Hochfläche verbreitet und haben vor allem in Senken zur Herausbildung von staunassen Böden, das heißt Pseudogleyen beigetragen. Auf den Kuppen und in stärker geneigten Bereichen entwickelten sich mittel- bis flachgründige Braunerden mit mittlerem bis geringem Basengehalt aus steinig-grusigem, schluffigem bis lehmigem Sand, sandig-lehmigem Schluff oder sandig-schluffigem Lehm. Nach der Bodenkarte des Bayernatlas besteht der größte Teil der Böden aus Braunerde aus (Kryo-)Grussand (Hornblendegneis oder Amphibolit). Im nördlichen Plangebiet kommen weiterhin Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus grusführendem Lehm (Deckschicht) über (Kryo-)Grus- bis Schuttlehm (Tonschiefer, Grauwacke) vor.

Die Entwässerung erfolgt über das Selbitz- und Rodachsystem, wobei sich die Bäche tief eingeschnitten und engschluchtigen Kerbsohlentäler gebildet haben. Entlang von Gewässern befinden sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) sowie aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die Bodenverhältnisse im Frankenwald zeigen ein recht einheitliches Bild. Tiefgründige Verwitterungsdecken aus dem Tertiär sind nur noch an wenigen Stellen erhalten. Der größte Teil der Böden weist nur eine geringe Mächtigkeit von wenigen Dezimetern auf. Es handelt sich hierbei größtenteils um basenarme Braunerden, die sich aus den Schiefern, Grauwacken und Sandsteinen des Erdaltertums entwickelt haben. Sie werden aufgrund ihrer Nährstoffarmut meist nur forstwirtschaftlich genutzt. In den Hochlagen findet man entweder podsolige Braunerden oder in steileren Lagen Ranker. Aus den Flussablagerungen der Tallagen haben sich Auenbraunerden und bei höherem Grundwasserstand Auengleye gebildet.

Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser ist im Gemeindegebiet westlich von Leupoldsgrün und Lipperts als überwiegend hoch bis sehr hoch einzustufen. Es handelt sich dabei um Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Entwicklung erosionsschützender Vegetations-/Nutzungskulturen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist im Gemeindegebiet überwiegend mittel bis hoch. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Gemeindegebiet ist überwiegend sehr gering bis gering.

Einzelflächen können erhöhte Hintergrundwerte aufweisen, was eine Verwertung oder Entsorgung von Bodenmaterial erschweren könnte. Deshalb ist eine Vermeidung größerer Aushubmengen anzustreben, eine Verwertung innerhalb der jeweiligen Bauflächen oder eine Verwertung möglichst innerhalb der gleichen geologischen und bodenkundlichen Einheiten in technischen Bauwerken.
Weitere Vorgaben bodenschutzrechtlicher Art, z. B. mögliche Bodenmanagementkonzepte bzw. Massenbilanzen, bodenkundliche Baubegleitung und Anwendung weiterer Vorschriften (DIN) werden in den jeweiligen Bebauungsplänen oder Genehmigungsverfahren behandelt.

4.3.2 Klima

Die Münchberger Hochfläche sowie der nordwestliche Frankenwald befinden sich in einer klimatischen Übergangszone zwischen maritim und kontinental geprägten Bereichen Mitteleuropas. Dabei überwiegen Einflüsse des atlantisch geprägten Klimas. Die durchschnittliche Jahrestemperatur bewegt sich in einem Bereich von etwa 6 bis 7 °C. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Temperaturen ist die Vegetationsperiode mit rund 200 Tagen eher kurz.

Im Zuge des Klimawandels ist davon auszugehen, dass die Temperatur ansteigen wird. Gleichzeitig wird die verfügbare Niederschlagsmenge zurückgehen. Die Parameter ändern sich jedoch nicht nur in ihrer quantitativen, sondern auch in ihrer qualitativen Ausprägung, sodass eine Erhöhung der Stressresilienz gegenüber klimatischen Extremereignissen in der Landbewirtschaftung und der Siedlungsplanung unbedingt angezeigt ist.

Bedingt durch die Lage in der europäischen Westwindzone ist die Hauptwindrichtung West und Süd-West. Die Kaltluftproduktionsfunktion ist im Gemeindegebiet hoch bis sehr hoch. Lediglich im Norden des Gemeindegebiets ist diese durchschnittlich und im bebauten Bereich nicht vorhanden, da sich die bebauten Bereiche schneller, stärker und nachhaltiger aufheizen und somit diese Funktion nicht erfüllen. Kaltlufttransport und Kaltluftsammelwege sowie Frischlufttransportwege sind nicht im Gemeindegebiet kartiert.

Im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen sowie bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist stets eine Verbesserung der mikroklimatischen Gegebenheiten anzustreben. Dies kann beispielsweise durch den vermehrten Einsatz von Dach-, und Fassadenbegrünung, die Anlage von Grünzüge sowie der Freihaltung von Kaltluftschneisen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass keine der aufgezeigten Maßnahmen zur Neupflanzung/Begrünung so effektiv für den städtebaulichen Klimaschutz ist, wie der Erhalt von Altbäumen.

Im Hinblick auf die künftig weiter zunehmenden Folgen des Klimawandels kommt der Klimaanpassung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Minderung von Hitzebelastungen, zur Verbesserung des Wasserrückhalts in der Fläche sowie zur Stabilisierung lokaler Freiraum- und Vegetationsstrukturen gegenüber längeren Trocken- und Dürreperioden.

Zunehmende Starkregenereignisse können in bestimmten Bereichen im Gemeindegebiet zu erhöhtem Oberflächenabfluss, Erosion und lokalen Überflutungen führen. Daher wird im Rahmen der Siedlungsentwicklung auf den Erhalt natürlicher Retentionsräume, versickerungsfähiger Böden sowie auf eine möglichst geringe zusätzliche Flächenversiegelung hingewirkt. Die Anpflanzung und der Erhalt von Hecken und Gehölzbeständen hat sind ebenfalls von elementarer Bedeutung bei der Verzögerung des Oberflächenabflusses sowie dem Schutz vor Bodenerosion zu. Neben Starkregenereignissen ist ebenfalls durch die Änderungen des Klimas zu prognostizieren, dass Sturmereignisse sowie längere Trockenphasen zunehmen werden. Altbäume, Feldgehölze und Heckenstrukturen leisten in diesen Fällen einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Minderung von Wind- und Erosionswirkungen. Entsprechende Maßnahmen werden im Landschaftsplan beschrieben und räumlich verortet. Konkret erfolgt dies in klimatisch sensiblen und exponierten Bereichen des Gemeindegebiets, wie etwa im Bereich des Löwenbergs. In diesem wird empfohlen, bestehende Grünstrukturen zu sichern und durch zusätzliche Durchgrünungsmaßnahmen sowie den Ausbau von Heckenstrukturen gezielt zu ergänzen. Dies trägt zur Erhöhung der Klimaresilienz des Gemeindegebiets sowie zur Anpassung an die zu erwartenden Klimafolgen bei.

4.3.3 Gewässer

4.3.3.1 Grundwasser

Potentiell von hohen Grundwasserständen betroffene Gebiete befinden sich im Bereich um die vorhandenen Fließgewässer, sowie teils in Gebieten mit besonderen Bodenverhältnissen. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen hier als hoch anzusehen.

Die Grundwasserfließrichtungen dürften aufgrund der geologischen Verhältnisse in die Täler zu den Vorflutern und talabwärts gerichtet sein.

Der Nordwesten des Gemeindegebiets befindet sich im hydrogeologischen Teilraum des Ostthüringischen-fränkischen-vogtländischen Synklinalbereiche, der Südosten im Teilraum der Münchberger Gneismasse.

Das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe abseits der Waldflächen ist überwiegend gering. Die relative Grundwasserneubildung ist im südlichen Gemeindegebiet im bayernweiten Vergleich überwiegend hoch, im nördlichen Gemeindegebiet mittel.

4.3.3.2 Fließgewässer

Im östlichen Gemeindegebiet von Leupoldsgrün befindet sich als bedeutendes Fließgewässer der Rothenbach. Dieser ist ein Gewässer III. Ordnung und ein Nebenfluss der Selbitz. Er ist dem Gewässersystem der Selbitz zuzuordnen und wurde als bedeutsames Gewässer im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie eingestuft. Aufgrund dieser Einstufung unterliegt der Rothenbach dem sogenannten Verschlechterungsverbot. Danach ist sicherzustellen, dass sich der ökologische und chemische Zustand des Gewässers nicht verschlechtert und Maßnahmen zur Erreichung bzw. Sicherung eines guten Zustands ergriffen werden, sofern dies erforderlich ist.

Eine besondere Bedeutung zur Reduzierung von Nährstoff- und Sedimenteinträgen aus der Fläche kommt dem Erhalt sowie der Anlage von ausreichend dimensionierten Puffer- und Uferrandstreifen zu. Weiterhin ist Fokus auf den Rückhalt in der Fläche und die Durchgängigkeit zu legen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts tragen zur Minderung von Hochwasserspitzen sowie zur Stabilisierung des Wasserhaushalts bei. Die ökologische Durchgängigkeit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Gewässers als Lebensraum und Wanderkorridor. Diese Puffer- und Uferrandstreifen leisten einen wichtigen Beitrag zum Gewässerschutz, zur Verbesserung der ökologischen Struktur und zur Umsetzung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie und sind daher im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist für die Unterhaltung der Gewässer zuständig, gleichzeitig sollen Gewässer als Lebensräume naturnah entwickelt werden. An natürlichen Gewässern ist auf einem Randstreifen von mindestens 5 m die garten- und ackerbauliche Nutzung verboten.

Die Gewässerstrukturkartierung aus dem Jahr 2017 bewertet den Rothenbach im Gemeindegebiet überwiegend als mäßig bis deutlich verändert. Im Bereich der Neumühle wird der Zustand als stark verändert eingestuft. Diese Beurteilung weist auf strukturelle Defizite hin, die insbesondere durch frühere Gewässerausbauten, Uferbefestigungen sowie Nutzungen im unmittelbaren Gewässerumfeld bedingt sind.

4.3.3.3 Stillgewässer

Im Gemeindegebiet befindet sich eine Vielzahl an Teichanlagen in unterschiedlicher Ausprägung. Die Teichbewirtschaftung findet in der Regel im Nebenerwerb oder als Freizeitbeschäftigung statt. Größere natürliche Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Stillgewässer wurden in der Planzeichnung dargestellt.

4.3.3.4 Trinkwasserschutzgebiete und Trinkwassereinzugsgebiete

In Leupoldsgrün befinden sich vier Trinkwasserschutzgebiete.

- Gebietskennzahl 2210573600038, zugehörig zur Gemeinde Leupoldsgrün
- Gebietskennzahl 2210563600046; zugehörig zur Stadt Selbitz
- Gebietskennzahl 2210573600032, zugehörig zur Gemeinde Konradsreuth
- Gebietskennzahl 2210573600037, zugehörig zum Zweckverband zur Wasserversorgung Ahornberger Gruppe, TB "Pinzig", HO; festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Hof vom 20.11.1976

Diese sind nachrichtlich im Planblatt übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen die Festsetzungen der jeweiligen Verordnung zum Schutze der Wassergewinnungsanlagen zu beachten sind. Weiterhin wird empfohlen, die jeweilige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Wasserschutzgebietes mit den jeweiligen Trägern der Wasserversorgung abzustimmen.
Aufforstungsarbeiten entsprechen im Allgemeinen den Bedingungen zum Schutz von Wassergewinnungsanlagen. Mit Einschränkungen und Auflagen ist jedoch bei Rodungsarbeiten zu rechnen.
Darüber hinaus ist das Anlegen von Biotopflächen innerhalb der Wasserschutzgebiete ebenfalls mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof und dem Landratsamt Hof abzustimmen. Insbesondere ist in diesen Bereichen auf „stehendes Wasser“ zu verzichten.

Bei Trinkwassereinzugsgebieten handelt es sich um Gebiete, aus denen Grundwasser oder Oberflächenwasser zu Entnahmestellen für die Trinkwassergewinnung gelangt. Für die umliegenden aktiven Trinkwassergewinnung wurden die Gebiete ermittelt. Dabei handelt es sich um wasserwirtschaftlich sensible Bereiche, die für den Trinkwasserschutz von Bedeutung sind. Für das Gemeindegebiet Leupoldsgrün sind folgenden Trinkwassereinzugsgebiete relevant.

- Trinkwassereinzugsgebiet 2150573600007 Bachholz
- Trinkwassereinzugsgebiet 2150573600006 Pinzig
- Trinkwassereinzugsgebiet 2150573600005 Untreubachtal

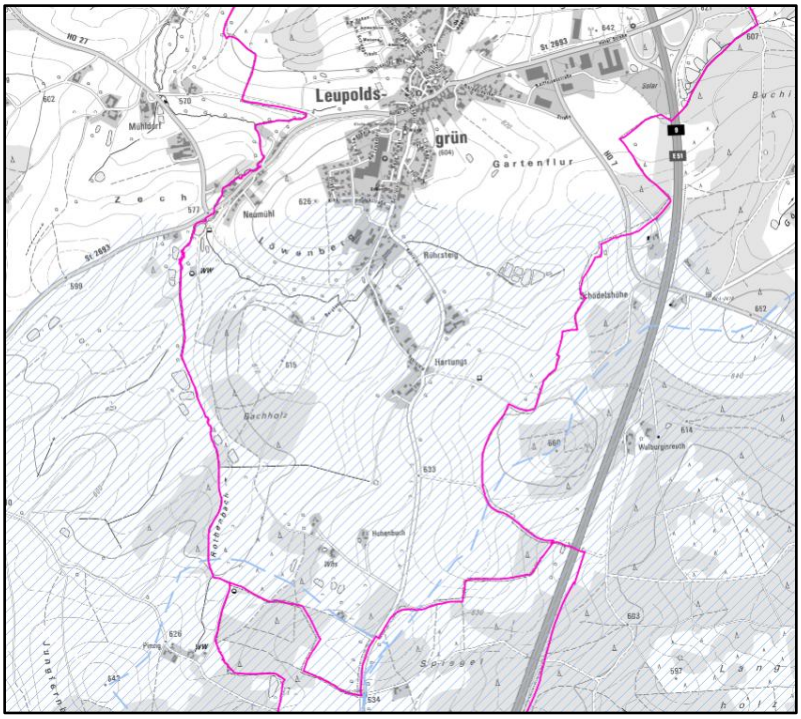


Abbildung: Trinkwassereinzugsgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet Leupoldsgrün

4.3.3.5 Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, Oberflächenabfluss und Sturzflut

Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete wie HQ_{100} oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}) im Gemeindegebiet.

Im Bereich der Talsohlen sind wassersensible Bereiche festzustellen. In diesen Bereichen können Überschwemmungen und Überspülungen auftreten und die Nutzung der Flächen kann beeinflusst werden, beispielsweise durch zeitweise hohen Abfluss oder hoch anstehendes Grundwasser.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Auswirkungen von Starkregenereignissen zukünftig im Zuge des Klimawandels verstärken werden. Daher sind auch im Bereich von kleineren Oberflächengewässern Maßnahmen gegen den Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser angezeigt. Generell wird bei der Planung von baulichen Anlagen die Berücksichtigung der Hochwasserfibel empfohlen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für die Gefährdung bei Starkregen eine Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut entwickelt wurde, die erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen liefern kann. Die Karten sind unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm abrufbar.

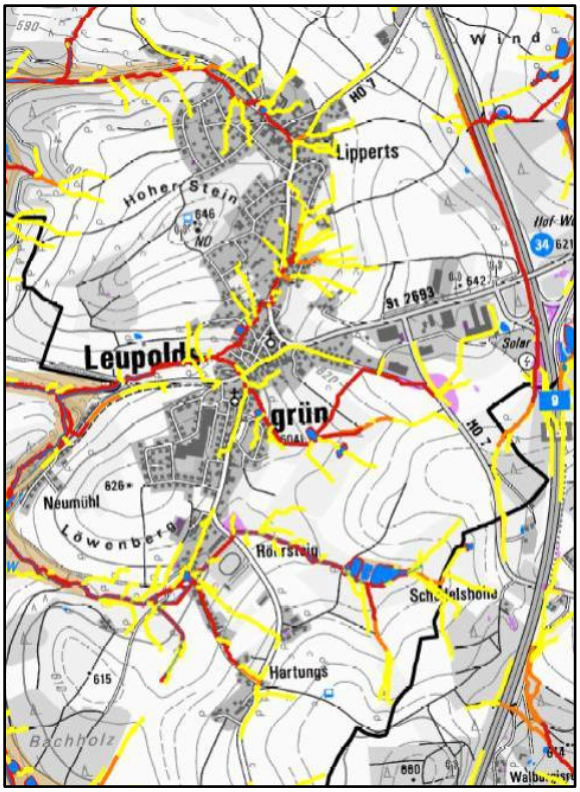


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

4.4 Vegetation, Fauna und Landschaftsbild

4.4.1 Vegetation

Der Waldanteil im Gemeindegebiet Leupoldsgrün ist überwiegend forstwirtschaftlich geprägt und wird großflächig von einem Buchen-Tannen-Mischwald mit Fichtenbeständen dominiert. Naturnahe Laubwaldbestände sind lediglich kleinflächig ausgeprägt und kommen vor allem in steileren Hanglagen sowie in forstwirtschaftlich weniger intensiv genutzten Rückzugsräumen vor. Vor dem Hintergrund empfindlicher, häufig versauerter Böden ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine stärkere Beimischung standortgerechter Laubbaumarten zur Stabilisierung der Waldbestände und zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit anzustreben.
Im Offenland dominieren landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und Ackerstandorte. Der überwiegende Teil der als Landwirtschaft dargestellten Flächen wird intensiv ackerbaulich genutzt. Landschaftsökologische Strukturelemente und naturnahe Lebensräume wie Hecken, Feldraine, Säume oder Gehölzgruppen sind innerhalb der Ackerlandschaft nur in geringem Umfang vorhanden. Diese sind grundsätzlich im größtmöglichen Umfang zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Von besonderer Bedeutung ist der Erhalt extensiv genutzter Feuchtgrünlandflächen sowie die Sicherung und Entwicklung von ausreichend dimensionierten Puffer- und Gewässerrandstreifen entlang der Fließgewässer, um deren ökologische Funktionen langfristig zu gewährleisten.

Insgesamt ist die Vegetationsstruktur im Gemeindegebiet durch eine vergleichsweise geringe strukturelle Vielfalt gekennzeichnet, wobei überwiegend landschaftstypische Ausprägungen der Münchberger Hochfläche vorherrschen. Für die Flächennutzungsplanung ergeben sich daraus insbesondere Anforderungen an den Schutz, die Sicherung und Entwicklung naturnaher Vegetationsbestände, die Erhaltung und Pflege von Feucht- und Trockenlebensräumen sowie die Förderung einer ökologisch verträglichen und nachhaltigen Landnutzung.

4.4.2 Fauna und Flora

Die nachfolgenden Ausführungen dienen in allererster Linie dazu, die Anforderungen an die Umweltprüfung für die verbindliche Bauleitplanung zu formulieren.
Die Nachweise von Tierarten und Pflanzenarten im Gemeindeumfeld beruhen überwiegend auf der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, der Biotopkartierung Bayern, fachgutachterlichen Erhebungen sowie älteren und neueren Einzeluntersuchungen (u. a. Fischartenkartierung, Wiesenbrüterkartierung, faunistische Spezialkartierungen). Der Kenntnisstand ist dabei je nach Artengruppe unterschiedlich ausgeprägt. Grundsätzlich kann für die Gemeinde festgestellt werden, dass durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende Vereinheitlichung auch die Fauna und Flora des Gebietes vergleichsweise arm ist.

Säugetiere

Zunächst sind weit verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Lebensraumansprüchen wie zum Beispiel Feldhase, Reh, Rotfuchs, Dachs, Eichhörnchen, Steinmarder, Hermelin, Mauswiesel, Maulwurf, Feldmaus etc. zu nennen, die im Gemeindegebiet vorkommen.

Fledermäuse:
Insbesondere im Bereich vorhandener Felsenkeller und Stollen sind Fledermausvorkommen bekannt bzw. anzunehmen. Nachweise liegen für den Frankenwald u.a. regelmäßig von Mausohr, Mops-, Zwerg-, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, gelegentlich Graues Langohr, Wasser-, Breitflügel- und Bechsteinfledermaus, Nordfledermaus und Bartfledermäusen vor.
Das typische Jagdgebiet der meisten Fledermausarten ist die strukturreiche Kulturlandschaft mit Gewässerläufen, Teichen, Hecken und Streuobstbeständen. Naturnahe Wälder sind wichtiger Lebensraum der „Baumfledermäuse“. Aus fledermauskundlicher Sicht besitzen die genannten Bestände somit besondere Bedeutung.

Vögel

Für den Offenlandbereich sind insbesondere Wiesenbrüterarten von Bedeutung. Diese Lebensräume sind auch im Umfeld von Leupoldsgrün vorhanden und stellen empfindliche, störungsanfällige Brutgebiete dar.
Unter anderem folgende Arten sind in nachgeordneten Verfahren planungsrelevant, da Vorkommen aufgrund der Biotopausstattung im Gemeindegebiet, älterer oder aktueller Nachweise nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können:

Darüber hinaus besitzen naturnahe Fließgewässer und Auen eine wichtige Funktion für Arten wie Eisvogel und Wasseramsel, deren Vorkommen eng an eine gute Gewässerstruktur und -qualität gebunden ist.

- Schwarzstorch (Ciconia nigra)
- Uhu (Bubo bubo)
- Graureiher (Ardea cinerea)
- Eisvogel (Alcedo atthis)
- Wasseramsel (Cinclus cinclus)
- Kuckuck (Cuculus canorus)
- Sperlingskauz (Glaucidium passerinum)
- Raufußkauz (Aegolius funereus)
- Kleinspecht (Dendrocopos minor)
- Grünspecht (Picus viridis)
- Grauspecht (Picus canus)
- Klappergrasmücke (Sylvia curruca)

- Dorngrasmücke (Sylvia communis)
- Neuntöter (Lanius collurio)
- Goldammer (Emberiza citrinella)
- Mäusebussard (Buteo buteo)
- Feldlerche (Alauda arvensis)
- Baumpieper (Anthus trivialis)
- Hohltaube (Columba oenas)
- Zwergtaucher (Tachybaptus ruficollis)

Aus avifaunistischer Sicht von großer Bedeutung sind die strukturreichen Frankenwaldtäler. Die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen sind bedeutsam für die Feldlerche.

Amphibien und Reptilien

Bei den Reptilien ist in den trocken-warmen Hängen sowie auf Schuttfluren mit einem Vorkommen zu rechnen. Die Zauneidechse (Lacerta agilis) besiedelt im Landkreis vor allem Mager- und Trockenstandort. In den Höhenlagen des Frankenwaldes fehlt sie jedoch regelmäßig. Schwerpunkt ihres Vorkommens scheint das Vogtland zu sein, hierbei liegen jedoch Erfassungsdefizite vor.
Von der Blindschleiche (Anguis fragilis) liegen nur 6 Nachweise in der ASK vor. Über ihre tatsächliche Häufigkeit und Verbreitung sind damit keine Aussagen leistbar.

Fundorte der Ringelnatter (Natrix natrix), der Schlingnatter (Coronella austriaca) und der Kreuzotter (Vipera berus) sind im Landkreis Hof bekannt, jedoch in weiter Entfernung zum Gemeindegebiet Leupoldsgrün.

Die feuchten Talräume, Teiche und Quellbereiche im Naturraum besitzen grundsätzlich eine hohe Bedeutung als Lebensräume für Amphibien. Für den Landkreis Hof sind unter anderem Vorkommen der Knoblauchkröte (Pelobates fuscus), des Feuersalamanders (Salamandra salamandra), des Teichmolchs (Lissotriton vulgaris), des Kammmolchs (Triturus cristatus) sowie des Fadenmolchs (Lissotriton helveticus) bekannt. Diese Nachweise liegen jedoch überwiegend in größerer Entfernung zum Gemeindegebiet Leupoldsgrün.

Nach Angaben des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP-Nr. 5736 A125) befindet sich etwa 1 km östlich von Leupoldsgrün ein Teich mit einem Massenlaichplatz der Erdkröte (Bufo bufo). Der Teichfrosch (Pelophylax esculentus) wurde im Rahmen der Biotopkartierung in einem verlandeten Teich südlich von Stegenwaldhaus nachgewiesen. Für die Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) sind im Landkreis Hof insgesamt zahlreiche Altnachweise dokumentiert; von ehemals 20 bekannten Vorkommen im agrarisch geprägten Zentrum des Landkreises konnten bereits Anfang der 1990er-Jahre nur noch zwei bestätigt werden. Aktuelle Nachweise aus dem Gemeindegebiet Leupoldsgrün liegen nicht vor.

Der Rückgang und das Verschwinden vieler Amphibienvorkommen im Untersuchungsraum werden vor allem auf die zunehmende fischereiwirtschaftliche Intensivnutzung von Teichen und Weihern zurückgeführt, wodurch geeignete Laich- und Entwicklungslebensräume zurückgegangen sind.

Fische

Die Fließgewässer des Planungsraumes gehören zum Einzugsgebiet naturnaher Bäche und kleiner Flüsse. Von besonderer Bedeutung ist das Bachneunauge, das auf durchgängige, strukturreiche Gewässer mit kiesig-sandigem Substrat angewiesen ist. Schwerpunkte im Landkreis bilden vor allem die Südliche Regnitz/Zinnbach, das obere Saaletal und Abschnitte der Selbitz und Nebenbäche (Rothenbach, Lehstenbach, Froschbach). Im Rothenbach sind Vorkommen des Bachneunauges (Lampetra planeri) bekannt.

Insekten

Besondere naturschutzfachliche Bedeutung kommt den Insektengruppen zu, insbesondere Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen und Wildbienen. Auf die Insektenfauna wird nicht im Detail eingegangen. Wichtige Zielarten für vorkommende Lebensräume im Gemeindegebiet sind:

- Zweigestreifte Quelljungfer (Cordulegaster boltonii) für Quellstandorte im Wald
- Sumpfschrecke (Stethophyma grossum), Sumpfgrashüpfer (Chorthippus montanus), Dukatenfalter (Lycaena virgaureae), Lilagoldfalter (Lycaena hippthoe) für Wiesentäler
- Schluchtwald-Laufkäfer (Carabus irregularis)

Die Vorkommen konzentrieren sich auf extensiv genutzte Feuchtwiesen, Moore, Quellbereiche sowie strukturreiche Abbaustellen und Saumbiotope. Im Gemeindegebiet Leupoldsgrün wurden in der Vergangenheit im Bereich einer Extensivwiese bei Neumühl im Rahmen externer Erhebungen Hinweise auf das Vorkommen des Bunten Grashüpfers (Omocestus viridulus) sowie des Kleinen Feuerfalters (Lycaena phlaeas) dokumentiert.

Pflanzenarten

Naturschutzfachliche Relevanz als besonders geschützte Arten oder Leitarten für charakteristische Biotope haben u.a.:

- Berg-Wohlverleih (Arnica montana)
- Perücken-Flockenblume (Centaurea pseudophrygia)
- Gegenblättriges Milzkraut (Chrysosplenium oppositifolium)
- Verschiedenblättrige Kratzdistel (Cirsium heterophyllum)
- Artengruppe Breitblättriges Knabenkraut (Dactylorhiza majalis agg.)
- Gewöhnlicher Flachbärlapp (Diphasiastrum complanatum)
- Faden-Binse (Juncus filiformis)
- Fieberklee (Menyanthes trifoliata)
- Sumpf-Herzblatt (Parnassia palustris)
- Wald-Läusekraut (Pedicularis sylvatica)
- Quendelblättriges Kreuzblümchen (Polygala serpyllifolia)
- Sumpf-Fingerkraut, Sumpfblutauge (Potentilla palustris)
- Frühlings-Spark (Spergula morisonii)
- Schild-Ehrenpreis (Veronica scutellata)

4.4.3 Landschaftsbild

Leupoldsgrün liegt im bayerischen Vogtland auf einer Höhenlage zwischen etwa 590 m und 630 m ü. NHN und bildet einen Übergangsraum zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge. Die Landschaft ist gekennzeichnet durch ein sanft bis flachwelliges Relief, ausgedehnte Waldflächen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein markanter landschaftlicher Orientierungspunkt ist der Aussichtspunkt „Hoher Stein“ auf 645 Metern Höhe, der eine weiträumige Fernsicht in Richtung Fichtelgebirge, Thüringer Wald und Frankenwald bietet.

Auf Grund von Naturraumgrenzen, Flächennutzung, Wassereinzugsgebieten und Relief wurden in der Planregion Oberfranken-Ost visuell homogene Landschaftsbildeinheiten als Untereinheiten von Landschaftsbildräumen abgegrenzt und bewertet. Diese Bewertung ist im Gegensatz zu den vorhergehenden Schutzgütern kaum objektivierbar, da der Eindruck einer Landschaft immer von persönlichen Empfindungen bestimmt ist und neben naturwissenschaftlichen Kriterien auch soziale Maßstäbe oder persönliche Erfahrungen einfließen.

Die Gemeinde Leupoldsgrün weist einen Waldanteil von rund 25 % sowie einen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen von etwa 56 % auf. Damit ist das Gemeindegebiet in hohem Maße durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Gemäß der Begründungskarte zur Landschaftsbildbewertung des Regionalplans Oberfranken-Ost besitzt das Gemeindegebiet Leupoldsgrün eine überwiegend mittlere, charakteristische landschaftliche Eigenart.

Östlich und nordöstlich der Ortsteile Lipperts und Leupoldsgrün erstreckt sich eine offene, strukturarme Agrarlandschaft mit flachwelligem Relief und nur vereinzelt vorhandenen Gehölzgruppen. Die durch diesen Bereich verlaufende Bundesautobahn A 9 stellt eine erhebliche landschaftliche Beeinträchtigung dar.

Der nordwestliche Teil des Gemeindegebiets weist demgegenüber eine etwas kleinteiligere Landschaftsstruktur auf. Hier überwiegt ebenfalls die ackerbauliche Nutzung, die jedoch durch eingestreute Nadelwaldflächen und vereinzelt vorhandene Hecken gegliedert wird. Die Talbereiche entlang des Rothenbachs werden überwiegend als Grünland genutzt, wobei begleitende Gehölzstrukturen nur in geringem Umfang ausgebildet sind.

Die südwestlichen Flächen des Gemeindegebiets sind durch eine großräumige, offene und überwiegend ackerbaulich genutzte Landschaft gekennzeichnet, die in den Talräumen von Grünlandflächen durchzogen wird. Einzelbäume und Baumreihen übernehmen hier eine wichtige landschaftsstrukturierende Funktion. Südöstlich von Leupoldsgrün setzt sich diese großräumige Offenlandschaft mit einem Wechsel aus Acker- und Grünlandnutzung auf flachwelligem Relief fort.

Gemäß der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ des ländlichen Entwicklungskonzepts der Region Oberfranken-Ost weist das Gemeindegebiet eine mittlere landschaftliche Eigenart auf. Diese Eigenart wird sowohl durch natürliche Gegebenheiten als auch durch historisch-kulturelle Nutzungen geprägt.

Leupoldsgrün wird als Gemeinde mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung eingestuft. Prägende visuelle Leitlinien sowie kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Der Erlebniswert der Landschaft ist jedoch grundsätzlich vorhanden und weist hohe Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Störungen/Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes:

- Verlärmung und weitere Emissionen durch überörtliche Verkehrswege (Bundesautobahn A9)
- Insbesondere um die Autobahn handelt es sich weiträumig um ein Gebiet, in dem eine naturbezogene Erholung durch Verkehrslärm beeinträchtigt ist

4.5 Kulturlandschaft und Erholung

Das Gemeindegebiet von Leupoldsgrün wird im Rahmen des Ländlichen Entwicklungskonzepts der Planungsregion Oberfranken Ost als Landschaft mit mittlerer Eigenart eingestuft. Der Erlebniswert der Landschaft wird als potenziell vorhanden bewertet und weist hohe Potenziale für eine weitergehende landschaftliche Entwicklung auf.

Aufgrund der landschaftlichen Vorstrukturierung und der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten bietet die Gemeinde Leupoldsgrün gute Voraussetzungen für eine Entwicklung des landschaftlichen Erlebniswerts. Landschaftsräume mit einem vergleichbaren Entwicklungspotenzial sind unter anderem im Übergangsbereich vom Frankenwald zur Münchberger Hochfläche sowie auf Teilen der Selb-Wunsiedler Hochfläche und der Hochflächen der Frankenalb lokalisiert.

Die Lärmbelastung im Gemeindegebiet wird überwiegend als mittel eingestuft, was im Wesentlichen auf die Nähe zur Bundesautobahn A 9 sowie zu weiteren Verkehrsachsen zurückzuführen ist. Insbesondere entlang dieser Verkehrswege stellt die akustische Belastung einen begrenzenden Faktor für das

landschaftsbezogene Erholungspotenzial dar. Trotz dieser Einschränkungen wird der überwiegende Teil des Gemeindegebiets als Raum mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung klassifiziert. In Teilbereichen im Nordosten und Osten bestehen darüber hinaus Flächen mit besonderer Bedeutung für dieses Schutzgut.

Zudem liegt Leupoldsgrün innerhalb eines Gebietes, dem eine allgemeine Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens zugewiesen wird. Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer landschaftsverträglichen Entwicklung sowie einer gezielten Stärkung des landschaftlichen Charakters durch raumtypische Elemente.

Erholung:
Zu den extensiven Erholungsformen zählen in erster Linie "Wandern" und "Natur beobachten". Eine Schädigung von Natur und Landschaft tritt i.d.R. nur auf, wenn für sehr viele Erholungssuchende relativ wenig Flächen zur Verfügung stehen. Andere Beeinträchtigungen (z.B. Störung von bestimmten Tierarten bei Brut und Aufzucht, Störung entkräfteter Tiere im Winter) lassen sich meist durch geeignete Führung der Hauptwanderwege und geeignete Lage der Wanderparkplätze vermeiden. Grundsätzlich kann gesagt werden:

- keine Hauptwanderwege im Bereich empfindlicher Biotope
- keine Parkplätze und Zufahrten in der Nähe empfindlicher Biotope
- vor allem in Waldgebieten Ruhezonen zwischen den Hauptwanderwegen belassen, in die sich störungsempfindliche Tierarten zurückziehen können

Zu den intensiven Erholungsnutzungen gehören z.B.:
Trimmpfade, feste Badeplätze, Grillplätze, Skipisten, Camping

Wegen möglicher Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, aber auch anderer extensiver Erholungsnutzungen sollte im Einzelfall die Landschaftsverträglichkeit geprüft werden. Nach Möglichkeit sollten intensive Erholungsnutzungen im Anschluss an vorhandene Erholungsschwerpunkte oder im unmittelbaren Siedlungsnahbereich entstehen. Vorhandene Erholungseinrichtungen und Sehenswürdigkeiten:

- Wanderwege
- Aussichtspunkte
- Geotop – Hoher Stein
- Wohnmobilstellplatz

4.6 Immissionsschutz

Begriffsbestimmung Immissionsschutz nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG:
§ 1 Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 3
(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die (vorbereitende) Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.
Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:
- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung.

Die Verursacher von Emissionen können in folgende Gruppen unterteilt werden: Verkehrsemissionen, Gewerbe- und Industrieemissionen, sowie landwirtschaftliche Emissionen, Sportstättenlärm

Schutz vor Immissionen:
Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

Beurteilungsgrundlagen:

Luftverunreinigungen
Einschlägig ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Die TA Luft schreibt vor, dass durch die zu genehmigende Anlage die über die Luft eingetragenen Immissionen bestimmte Werte nicht überschreiten dürfen. Immissionsanforderungen bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. Die Einhaltung der Grenzwerte ist in den jeweiligen Genehmigungsverfahren gegebenenfalls nachzuweisen.

Lärmemissionen
Bei der Flächennutzungsplanung ist gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB bei der Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzung zueinander der Schallschutz zu berücksichtigen. Dabei können zusätzliche Darstellungen, wie die Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die nachfolgend der Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen, aufgenommen werden.
Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

reinen Wohngebieten (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw.45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.
Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm unter Berücksichtigung des Art. 3 BayBO sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Abwägung in der Bauleitplanung u.a. die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Deren Einhaltung ist dagegen zwingend und gegebenenfalls durch Maßnahmen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den dafür vorgesehenen Verfahren abzusichern. Für Gewerbelärm ist die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten einschlägig.

Für die im Gemeindegebiet vorhandenen Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) einschlägig.

Erschütterungen
Erschütterungen können sowohl durch Verkehrswege als auch durch gewerbliche Betriebsstätten entstehen. Einschlägig für die Messung und die Bewertung der Immissionen ist die DIN 4150.

Licht
Auch Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.
Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden.
Auch Blendwirkung z.B. durch Photovoltaikanlagen zählt zu den Lichtemissionen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.
Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.
Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen
In der Regel ist eine Untersuchung im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.
Bei Windenergieanlagen sind u.a. Schattenwurf als Emissionen zu untersuchen (WKA Schattenwurfhinweise mit Stand 23.01.2020).

4.6.1 Gewerbe- und Industrieemissionen

Bei der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht unmittelbar an überwiegende Wohnnutzung angrenzen (§ 50 BImSchG). Die in jüngerer Vergangenheit ausgewiesenen Flächen weisen in der Regel ausreichende Zwischennutzungen entweder in Form von Grünzügen, oder immissionsrechtlicher Abstufungen, zu Wohnbebauung auf.

Es wurde grundsätzlich versucht, Gemengelagen durch die Darstellung von Zwischenzonen mit geringerer Störanfälligkeit Rechnung zu tragen, um die bestehende Situation durch vorliegende Planung zumindest nicht zu verschlechtern. Emissionen durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien werden in den dafür vorgesehenen Genehmigungsverfahren immissionsrechtlich geprüft und Verminderungsmaßnahmen festgeschrieben, um eine Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte hinsichtlich der Geruchsbelästigung, Blendwirkung und Lärmemissionen zu gewährleisten.

Es befinden sich keine Anlagen im Planungsgebiet, welche nach der Industrieemissions-Richtlinie durch den Landkreis Hof überwacht werden. Es befindet sich kein gewerblicher Direkteinleiter im Plangebiet.

4.6.2 Verkehrsemissionen

Im Plangebiet befinden sich Verkehrswege, die planerisch hinsichtlich des Immissionsschutzes besonderer Beachtung bedürfen. Dies sind die Bundesautobahn BAB A9, Bundesstraße B 15, die Staatstraße St 2693 und die Kreisstraße HO 7.

Autobahn A9: Die Bundesautobahn 9 (A9) verläuft im östlichen Gemeindegebiet von Leupoldsgrün. Die Anschlussstelle Hof-West ermöglicht den direkten Zugang zur A9, die eine bedeutende Nord-Süd-Verbindung zwischen Berlin und München darstellt.

Bundesstraße B15: Die Bundesstraße 15 (B15) beginnt an der Anschlussstelle Hof-West der A9, östlich von Leupoldsgrün. Von dort führt sie in Richtung Osten nach Hof und weiter zur A93.

Staatsstraße 2693: Die Staatsstraße 2693 (Hofer Straße) verläuft durch den Ortsteil Neumühl, durch Leupoldsgrün, und geht östlich der Autobahn in die Bundesstraße 15 über.

Kreisstraße HO7: Die Kreisstraße HO7 verbindet Leupoldsgrün mit Konradsreuth und dient als wichtige regionale Verbindung.

Schienenverkehr: Schienenverkehr ist im Norden des Gemeindegebiets vorhanden. Hier quert die Bahn auf etwa 260 Metern das Gemeindegebiet. Eine Haltestelle ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Es ist bei Neuvorhaben zu berücksichtigen, dass auch innerorts zu bestimmten Zeiten an den Hauptachsen ein erhebliches Verkehrsaufkommen herrscht, welches bei Planungen angemessen zu berücksichtigen ist.

4.6.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben muss mit Emissionen landwirtschaftlicher Herkunft gerechnet werden. Es kann im Grenzbereich von Wohnbauflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich und in Dorfgebieten zu Konflikten durch Emissionen landwirtschaftlicher Herkunft kommen. Staub, Lärm und Geruchsemissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind in der Regel von den Anwohnern hinzunehmen. Dabei sind insbesondere im Übergang zum Außenbereich auch größere Belastungen hinzunehmen.
Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe kann es ebenfalls zu Immissionen, insbesondere Geruch, Staub und Lärm kommen, die zu dulden sind, auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, sofern betriebliche Situationen solche Arbeiten bzw. Arbeitszeiten erzwingen.
Bei der baulichen Weiterentwicklung ist insbesondere auf Stallanlagen Rücksicht zu nehmen.
Wo landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, wurde versucht, diesen durch die Darstellung von Dorfgebieten mit damit einhergehenden erhöhten Zumutbarkeitsgrenzen für Geruchsemissionen Rechnung zu tragen.

4.6.4 Die einzelnen Gemeindeteile im Überblick

In diesem Kapitel werden nur die Gemeindeteile aufgeführt, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Berghaus
Immissionsschutzfachlich ist die Ortslage als konfliktarm zu beurteilen. Die Ortslage wurde insgesamt als Dorfgebiet beurteilt. Störende Verkehrsemissionen oder wesentlich störende gewerbliche Emissionen sind nicht vorhanden. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Hartungs:
Immissionsschutzfachlich ist die Ortslage als konfliktarm zu beurteilen. Der Ortsteil liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege. Die Ortslage im Süden wurde insgesamt als Dorfgebiet beurteilt. Störende Verkehrsemissionen oder wesentlich störende gewerbliche Emissionen sind nicht vorhanden. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Hohenbuch
Immissionsschutzfachlich ist die Ortslage als konfliktarm zu beurteilen. Die Ortslage wurde insgesamt als Dorfgebiet beurteilt. Störende Verkehrsemissionen oder wesentlich störende gewerbliche Emissionen sind nicht vorhanden. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Kalkofen
Immissionsschutzfachlich ist die Ortslage als konfliktarm zu beurteilen. Die Ortslage wurde insgesamt als Dorfgebiet beurteilt. Störende Verkehrsemissionen oder wesentlich störende gewerbliche Emissionen sind nicht vorhanden. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Leupoldsgrün:
Die St 2693 verläuft durch den Hauptort Leupoldsgrün. Entlang der Straße wird im östlichen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO dargestellt. Im zentralen Ortsbereich werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen, um den verkehrsbedingten Immissionen in diesem Bereich in konfliktmindernder Weise Rechnung zu tragen.

In Leupoldsgrün grenzt ein Gewerbegebiet direkt an Wohnbauflächen an. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Löwenberg“ trägt jedoch zu einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung bei. Es wurde angestrebt, bei Darstellungen gem. § 8 BauNVO umlaufend bauplanungsrechtliche Zwischenzonen in Form einer Darstellung gem. § 6 BauNVO zu realisieren. Durch die Darstellung von Flächen gem. § 6 BauNVO wurde versucht, Gemengelagen im § 34 BauGB Gebiet konfliktminimierend abzubilden.
Bei Veränderungen innerhalb der jeweiligen Gemengelage ist eine Konfliktbewältigung in nachgeordneten Planungs- und Verwaltungsverfahren erforderlich.
Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Lipperts:
Der Ortsteil liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße HO 7. Im Osten ist ein Gewerbegebiet in Form eines Autohandels vorhanden. Im Westen überwiegt Wohnnutzung. In diesen Bereich liegen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, in denen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Im ehemaligen Zentrum im Norden wurde durch die Darstellung eines Dorfgebiets die charakteristische Nutzung zugeordnet. In diesem Gebiet sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die mit den umgebenden Wohnhäusern als Dorfgebiet dargestellt wurden, um Gemengelagen im § 34 BauGB Gebiet konfliktminimierend abzubilden. Entlang der Verkehrsstraße HO 7 wurde ein Mischgebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO dargestellt, um konfliktmindernd mit den Verkehrsimmissionen umzugehen.
Viehhaltung ist immissionsschutzfachlich günstig zum Außenbereich hin angeordnet. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Neumühl:
Der überörtliche Verkehrsweg St 2693 verläuft in geringem Abstand zu bestehenden Wohngebäuden. Für schutzbedürftige Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich der Straße ist eine sachgerechte Konfliktbewältigung im nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren sicherzustellen.
Durch die Darstellung von Flächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wurde versucht, die Nutzungsmischung im Bestandsgebiet konfliktminimierend abzubilden.
Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

Röhrsteig
Immissionsschutzfachlich ist die Ortslage als konfliktarm zu beurteilen. Der Ortsteil liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege. Die gewerbliche Nutzung im Osten ist im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung nicht optimal, die bestehende Nutzung erscheint verträglich, Nutzungsänderungen müssen künftig im Einzelfall beurteilt werden.

Sportstättenlärm:
Die Sport- und Freizeitnutzungen grenzen an eine Gewerbefläche sowie an ein Dorfgebiet an. Grundsätzlich sind dadurch bereits höhere Lärmemissionen aus den Sport- und Freizeitnutzungen zulässig.

Villa Görisch:
Immissionsschutzfachlich ist die Ortslage als konfliktarm zu beurteilen. Die Ortslage wurde insgesamt als Dorfgebiet beurteilt. Störende Verkehrsemissionen oder wesentlich störende gewerbliche Emissionen sind nicht vorhanden. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.

5 Bevölkerung

5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde seit 1840

Volkszählung Fortschreibung des Bevölkerungsstandes		Bevölkerung
		Anzahl
Volkszählung	01.12.1840	1.278
	01.12.1871	1.465
	01.12.1900	1.241
	16.06.1925	1.165
	17.05.1939	1.083
	13.09.1950	1.333
	06.06.1961	1.332
	27.05.1970	1.376
	25.05.1987	1.387
	09.05.2011	1.262
	31.12.2012	1.251
	31.12.2013	1.231
	31.12.2014	1.218
	31.12.2015	1.189
	31.12.2016	1.201
	31.12.2017	1.209
	31.12.2018	1.194
	31.12.2019	1.201
	31.12.2020	1.185
	31.12.2021	1.174
	31.12.2022	1.210
	31.12.2023	1.215
	31.12.2024	1.238
	31.12.2025	1.235

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Leupoldsgrün zeigt über die Jahre hinweg deutliche Schwankungen. Zwischen 1871 und 1939 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahl zu beobachten. Diese Entwicklung könnte auf die Industrialisierung und die damit verbundene Abwanderung in größere Städte zurückzuführen sein, wo bessere Arbeitsmöglichkeiten bestanden. Auch die beiden Weltkriege und ihre wirtschaftlichen Folgen haben vermutlich dazu beigetragen, dass die Bevölkerung abnahm.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg, was vermutlich mit der Aufnahme von Vertriebenen und Flüchtlingen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten zusammenhängt. Diese Entwicklung setzte sich bis in die 1970er Jahre fort, wobei die Einwohnerzahl relativ stabil blieb.

Ab den 1980er Jahren stagnierte die Bevölkerungsentwicklung weitgehend. Die Wiedervereinigung 1990 könnte dabei eine Rolle gespielt haben, da sich wirtschaftliche und demografische Strukturen in der gesamten Region veränderten. In den Jahren nach 2011 ist ein allmählicher Rückgang zu erkennen, was auf den allgemeinen demografischen Wandel in ländlichen Regionen zurückzuführen sein dürfte. Die leicht schwankenden Zahlen seit 2016 deuten darauf hin, dass es neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) auch durch Zuzug und Abwanderung immer wieder kleinere Veränderungen gibt.

In den letzten Jahren hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert, wobei es seit dem Jahr 2022 einen leichten Anstieg gab, der auf verstärkte Zuzüge zurückzuführen ist.

5.2 Bevölkerungsstruktur, Haushaltsstruktur & Erwerbstätige

Altersstruktur der Bevölkerung

Alter von…Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				15. Mai 2022			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	85	6,1	42	5,8	46	3,6	25	3,8	68	5,8	35	5,9
6 bis unter 15	144	10,4	75	10,4	114	9,0	57	8,7	81	6,9	46	7,7
15 bis unter 18	63	4,5	32	4,4	36	2,9	17	2,6	28	2,4	17	2,9
18 bis unter 25	135	9,7	69	9,5	89	7,1	48	7,3	61	5,2	22	3,7
25 bis unter 30	88	6,3	40	5,5	58	4,6	34	5,2	52	4,4	25	4,2
30 bis unter 40	216	15,6	107	14,8	135	10,7	60	9,1	126	10,7	64	10,7
40 bis unter 50	166	12,0	82	11,3	212	16,8	115	17,5	163	13,8	78	13,1
50 bis unter 65	275	19,8	145	20,0	272	21,6	128	19,5	313	26,6	160	26,8
65 oder mehr	215	15,5	132	18,2	300	23,8	170	25,9	282	24,0	150	25,2
insgesamt	**1 387**	***100,0***	**724**	***100,0***	**1 262**	***100,0***	**656**	***100,0***	**1 177**	***100,0***	**596**	***100,0***

Die große Gruppe der Ü65-Jährigen lässt auf einen zukünftigen Bedarf an barrierefreiem und altersgerechtem Wohnen schließen, der sich durch Barrierefreiheit, Bungalows, Mehrfamilienhäuser mit ambulantem Pflegedienst und damit verbundenem Angebot an lokal zugänglicher Naherholung und guter Verkehrsanbindung an den ÖPNV charakterisiert. Versorgungseinrichtungen sollten daher erhalten und weiter ausgebaut werden.
Die zukünftige resiliente Nutzung dieser Strukturen ist durch die nachrückenden Kohorten sichergestellt.

Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Wanderungen			Natürliche Entwicklung			Bevölkerungszu- bzw. abnahme
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	
1960	40	59	-19	23	9	14	-5
1970	88	66	22	26	14	12	34
1980	41	63	-22	12	11	1	-21
1990	73	62	10	13	19	-6	5
2000	52	57	5	9	15	-6	-11
2010	32	55	-23	8	14	-6	-29
2019	76	64	12	10	15	-5	7
2020	44	58	-14	12	14	-2	-16
2021	65	58	7	5	23	-18	-11
2022	85	48	37	10	10	0	37
2023	50	46	4	9	15	-6	-2
2024	79	45	34	6	17	-9	23

Gründe für die Bevölkerungsentwicklung liegt vor allem daran, dass die Sterbefälle die Geburten bereits seit den 1990er Jahren teils deutlich überwiegen.
In den letzten Jahren konnte die Wanderungsbilanz positiv gestaltet werden, wodurch die Wanderungsgewinne das Überwiegen der Sterbefälle teilweise ausgleichen konnten.

Konfessionelle Gliederung
Daten des Zensus 2022:

- Römisch-katholisch: 10,2%
- evangelisch-lutherisch 69,6%

Die Bevölkerung ist weiterhin vorwiegend evangelisch geprägt.

Bevölkerungsdichte:	Leupoldsgrün:	121 EW/km² (2024)
	Lkr. Hof:	103 EW/km² (2024)
	Freist. Bayern:	188 EW/km² (2024)

Haushaltsstruktur:
Bei 1.238 Einwohnern auf 618 Wohnungen im Jahr 2024 ergibt sich eine Belegungsziffer von **2,00** Einwohnern pro Wohneinheit.

Erwerbsstruktur & Arbeitslosigkeit:
In den Jahren 2019 - 2024 hat die Erwerbstätigkeit zugenommen. Näheres zu den Wirtschaftssektoren findet sich in Kapitel 6.1 der Begründung.

Bei der Arbeitslosigkeit war eine Steigerung von 11 Arbeitslosen im Jahr 2018 auf 18 Arbeitslose im Jahr 2024 zu verzeichnen.

5.3 Künftige Entwicklung & Planungsmaßnahmen

Bevölkerungsvorausberechnung

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 201	177	743	281
2020	1 180	180	730	280
2021	1 180	180	710	290
2022	1 180	180	710	290
2023	1 180	180	700	290
2024	1 170	180	690	300
2025	1 170	190	680	300
2026	1 170	190	660	320
2027	1 170	190	660	320
2028	1 170	190	650	330
2029	1 170	190	640	330
2030	1 160	190	630	340
2031	1 160	190	620	350
2032	1 160	190	610	360
2033	1 160	200	600	360

Es wird für das Jahr 2033 eine Abnahme um 3,4 % gegenüber 2019 prognostiziert.

Statistische Trends
Während gem. Demographie-Spiegel im Jahr 2019 743 Personen im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 64 Jahren sind, befinden sich 2033 laut Prognose nur 600 Personen in dieser Altersgruppe. Der Altenquotient (Anzahl der 65 Jährigen und älter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) steigt dabei von 37,8 (2019) auf 60,0 %.

Die deutlich ansteigende Anzahl älterer Personen und deren Versorgung, sowohl mit adäquatem, barrierefreiem Wohnraum als auch mit Gesundheits-, Pflege- und Betreuungsdienstleistungen, stellt eine besondere Herausforderung für die zukünftige Entwicklung der Kommune dar.

Gemeindliche Entwicklungsvorstellungen

Stand 31.12.2024 hatte die Gemeinde 1.238 Einwohner.

Die Voraussetzungen für ein absolutes Bevölkerungswachstum liegen nicht vor. Chancen für künftiges Bevölkerungswachstum werden wesentlich durch Wanderungsgewinne begründet. Da dieses Potential allerdings auch im regionalen Vergleich beschränkt ist, sollte diese Entwicklung nicht als Planungsannahme forciert werden. Durch demographische Veränderungen ist vielmehr eine Stagnation auf hohem Niveau bei den Sterbefällen und eine Stagnation der Geburtenraten anzunehmen, deren Saldo langfristig nicht durch Wanderungsgewinne auszugleichen sein wird.

Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans wird eine weitgehende **Stabilisierung der Bevölkerungszahlen** angestrebt.

Auf eine Quantifizierung des Bevölkerungszieles wird verzichtet, im Planungszeitraum wird kein Bevölkerungswachstum angenommen.

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenzuwirken, sofern dies die Mittel zulassen. Mittelfristig wird eine Einwohnerzahl zwischen 1.200 und 1.300 angestrebt.

6 Wirtschaftliche Entwicklung

6.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte in den Bereichen Landwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft und Industrie sowie Handel/Verkehr und Dienstleistung

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort		291	280	270	263	247	255
davon	männlich	179	173	184	179	168	176
	weiblich	112	107	86	84	79	79
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	.
	Produzierendes Gewerbe	.	.	.	.	.	36
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	217	217	205	191	183	185
	Unternehmensdienstleister	.	.	6	7	.	.
	Öffentliche und private Dienstleister	32	.	.	.	.	.
Beschäftigte am Wohnort		397	379	373	403	414	442

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2023 - 2024 vorläufige Ergebnisse.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Leupoldsgrün hat sich in den Jahren 2019 bis 2024 unterschiedlich entwickelt, je nachdem, ob der Arbeits- oder der Wohnort betrachtet wird.
Am Arbeitsort Leupoldsgrün ist insgesamt ein rückläufiger Trend zu erkennen. Während 2019 noch 291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Leupoldsgrün arbeiteten, sank diese Zahl bis zum Jahr 2024 nahezu kontinuierlich auf 255.
Nach Wirtschaftsbereichen dominiert der Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe, der jedoch ebenfalls einen spürbaren Beschäftigungsabbau verzeichnet. Die Zahl der dort Beschäftigten ging von 217 im Jahr 2019 auf 185 im Jahr 2024 zurück.
Demgegenüber zeigt sich bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ein gegenteiliger Trend. Nach einem leichten Rückgang von 397 im Jahr 2019 auf 373 im Jahr 2021 ist die Zahl der Beschäftigten mit Wohnsitz in Leupoldsgrün deutlich gestiegen und erreichte 2024 mit 442 einen neuen Höchststand. Insgesamt deutet diese Entwicklung darauf hin, dass Leupoldsgrün zunehmend die Funktion einer Wohngemeinde einnimmt, während die Zahl der Arbeitsplätze vor Ort leicht zurückgeht.

6.1.1 Pendlerbeziehungen

Pendlerbeziehungen:
Es besteht aktuell ein negatives Pendlersaldo von – 187 Personen.

Es ist davon auszugehen, dass die Beziehungen variabel sind, da es sich um einen ländlichen Raum handelt. Die nächstgelegenen höherzentralen Orte sind Naila, Helmbrechts und Münchberg (Mittelzentrum) sowie das Oberzentrum Hof, in welchem nochmals ein differenzierteres Arbeitsplatzangebot vorhanden ist.

6.1.2 Industrie- und Gewerbeentwicklung

Ausgangspunkt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in den letzten Jahren rückläufig, während die Zahl der Beschäftigten am Wohnort deutlich zunimmt. Leupoldsgrün übernimmt damit zunehmend die Funktion einer Wohngemeinde, während wohnortnahe Arbeitsplätze verloren gehen. Die Ausweisung einer neuen Gewerbefläche kann dieser Entwicklung gezielt entgegenwirken, indem

zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und zur Stärkung der kommunalen Entwicklung geleistet.

Die Lage des geplanten Gewerbegebiets mit einer Größe von etwa 6.300 m² nördlich des Pendlerparkplatzes entlang der Autobahn A9 liefert hierfür hervorragende Standortvoraussetzungen. Die unmittelbare Nähe zur Autobahn gewährleistet eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung, die insbesondere für gewerbliche Nutzungen mit Liefer- und Kundenverkehr von zentraler Bedeutung ist. Gleichzeitig ist der Standort auch regional gut erreichbar, ohne dass der Verkehr durch den Ortskern von Leupoldsgrün geführt werden muss. Dies trägt zur Entlastung der innerörtlichen Verkehrsflächen bei und minimiert Nutzungskonflikte zwischen Durchgangsverkehr und Wohnnutzungen.
Ein wesentlicher Vorteil ist die bereits weitgehend vorhandene bzw. ohne größeren Aufwand herstellbare Erschließung. Durch die bestehende Autobahnanschlussstelle, den Pendlerparkplatz sowie angrenzende Verkehrs- und Infrastrukturanlagen sind wesentliche Grundlagen der verkehrlichen und technischen Erschließung bereits gegeben. Auf Ebene des Flächennutzungsplans spricht dies für eine flächensparende und wirtschaftliche Entwicklung, da neue Infrastrukturen nicht in großem Umfang neu geschaffen werden müssen, sondern vorhandene Strukturen städtebaulich sinnvoll ergänzt und genutzt werden können.
Städtebaulich und immissionsschutzrechtlich ist der Standort ebenfalls günstig zu bewerten. Das geplante Gewerbegebiet weist einen ausreichenden Abstand von mehr als 500 Metern zu den dargestellten Wohnbauflächen auf, sodass Nutzungskonflikte, insbesondere durch Lärmemissionen, vermieden werden können. Die räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und erleichtert die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte. Gleichzeitig ermöglicht die Lage außerhalb des Siedlungskörpers eine klare funktionale Zuordnung und vermeidet eine weitere Belastung der Wohngebiete.
Aus Sicht der Flächennutzungsplanung fügt sich der Standort zudem logisch in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur ein. Die Bündelung gewerblicher Nutzungen in autobahnnahen Bereichen entspricht den Zielen einer konzentrierten Standortentwicklung und vermeidet eine Zersiedelung oder die Inanspruchnahme sensibler innerörtlicher Flächen. Der Standort ist prädestiniert für nicht erheblich störende bis auch verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen.

Insgesamt erfolgt somit eine Neuausweisung von etwa 0,63 Hektar sowie eine bestehende Reduzierung um 0,2 Hektar. Damit werden 0,43 Hektar neu ausgewiesen. Zunächst wirken die bestehenden Gewerbeflächen in Leupoldsgrün ausreichend. Jedoch ist zu beachten, dass sich ein Großteil der bestehenden Gewerbeflächen nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Damit hat die Gemeinde Leupoldsgrün keinen direkten Zugriff auf diese Flächen, um sie für gewerbliche Bauvorhaben zu entwickeln. Ohne Eigentum oder vertragliche Sicherung bestehen für die Gemeinde keine unmittelbaren Einflussmöglichkeiten, wie und wann ein Grundstück bebaut wird. Potentielle Investoren sind auf den politisch verfügbaren Grundbesitz oder gesicherte Entwicklungsflächen angewiesen. Solche rechtlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten können dazu führen, dass Flächen zwar im Flächennutzungsplan als gewerblich dargestellt sind, aber in der Realität für eine tatsächliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

6.2 Einzelhandel und Versorgung

Grundsätzlich ist bei der Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten, dass diese laut LEP nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden.
Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichende Ausweisungen an Randlagen sind nur zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (Z. 5.3.2 LEP).

In der Gemeinde Leupoldsgrün sind zur Nahversorgung mit Lebensmitteln ein Dorfladen sowie ein Hofladen vorhanden. Darüber hinaus befinden sich zwei Getränkemärkte im Gemeindegebiet sowie Gastronomien und kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe für den täglichen Bedarf (Kosmetik, Fußpflege, Friseur etc.).

Leupoldsgrün/Lipperts:

- Modemarkt
- Autohaus
- Baumaterial (DEG)
- Fußpflege, Naturkosmetik
- VR-Bankfiliale
- Dorfladen
- Garten- und Tierbedarf (BayWa)
- Elektrotechnik
- Friseur
- Getränkemärkte
- Gemeinschaftspraxis
- Physiotherapie

7 Planerische Konzeption

7.1 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

7.1.1 Ziele und Maßnahmen vorhandener Pläne und Gutachten

7.1.1.1 Landesplanerische Vorgaben

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** gibt mit Hinblick auf die Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Hinweise:

- diese sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden
- in freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden und durch Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden
- unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden
- Freileitungen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden
- regionale Grünzüge sind zur Verbesserung des Bioklimas und der Erholungsvorsorge festzulegen, funktionsbeeinträchtigende Planungen und Maßnahmen sind dort unzulässig
- ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden, dabei ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten, geeignete Gebiete ihrer natürlichen Dynamik überlassen und Gewässer renaturiert werden
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden
- ein zusammenhängendes Biotopnetz ist zu schaffen und zu verdichten

7.1.1.2 Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden.

Der **Regionalplan Oberfranken-Ost** weist keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete für die Gemeinde Leupoldsgrün aus. Folgende fachliche Vorgaben dienen als Orientierung:

Natur, Landschaft und Erholung

Landschaftliches Leitbild

7.1.1 (G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.

7.1.1.2 (G) Die regionstypischen Landschaftsräume, insbesondere Fichtelgebirge, Frankenwald, Fränkische Schweiz mit Veldensteiner Forst und Steinwald, sollen pfleglich genutzt und soweit möglich entwickelt werden.

7.1.1.3 (G) Landschaften mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.

7.1.1.4 (G) Charakteristische naturnahe Biotope und ökologisch bedeutsame Naturräume sollen in Funktion und Umfang gesichert, erhalten und soweit erforderlich wiederhergestellt werden.

Biotopverbundachsen

7.1.2.4.1 (G) Zur Sicherung von Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen soll ein Biotopverbund aufgebaut werden.

Geotope

7.1.2.5.1 (Z) Besonders wertvolle Geotope in der Region sind zu erhalten, zu sichern und zu pflegen.

Luft und Klima

7.1.2.6.1 (G) Gebiete mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden.

7.1.2.6.2 (G) Die großflächigen Wälder und die in einem funktionalen Zusammenhang zueinanderstehenden kleineren Waldflächen in der Region Oberfranken-Ost sollen zur Verminderung großräumiger Immissionsbelastungen sowie ihres für die Erholung günstigen Bestandsklimas in ihrer Funktion erhalten werden.

Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft

im Siedlungsbereich

7.1.3.1.1 (G) In Siedlungsbereichen sollen die Talauen als Freiräume erhalten bleiben.

7.1.3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparken und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.

in der freien Landschaft

7.1.3.2.1 (G) Exponierte Hänge, Kuppen und landschaftsprägende Geländerücken sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen, insbesondere in den Naturparken und Fremdenverkehrsgebieten, sollen von weithin sichtbaren Infrastruktureinrichtungen freigehalten werden.

7.1.3.2.2 (G) In allen Teilen der Region soll der Bestand an Mooren und Feuchtgebieten erhalten und soweit möglich wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden.

7.1.3.2.3 (G) Die Funktionen des Bodens sollen in der Region nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.

7.1.3.2.4 (G) Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fluren sollen durch Hecken und Feldgehölze vielfältiger gestaltet werden.

7.1.3.2.5 (G) Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

7.1.3.2.6 (G) Die großflächig unzerschnittenen Räume der Region mit einer besonderen Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung, sollen erhalten werden.

7.1.3.2.7 (G) Die historischen Kulturlandschaften sollen erhalten, gepflegt und gegebenenfalls saniert werden.

7.1.3.2.8 (G) Wanderwegenetz, Aussichtspunkte und Aussichtstürme sind wesentliche Strukturen der Besucherlenkung und sollen erhalten und/oder qualitativ weiter verbessert werden.

7.1.3.2.9 (G) Bei der Anlage von Erholungseinrichtungen an geeigneten Gewässern, insbesondere in den Naturparken der Region, soll besonders die Belastbarkeit des Naturhaushalts berücksichtigt werden.

7.1.1.3 Bewirtschaftungsplan 2022-2027 für den Flusswasserkörper 5_F033 „Nebengewässer der Selbitz“

Für den Flusswasserkörper ist gemäß dem Bewirtschaftungsplan die Zielerreichung eines guten ökologischen Zustand sowie eines guten chemischen Zustands bis voraussichtlich nach 2045 vorgegeben. Zur Erreichung des Zielzustands nennt der Bewirtschaftungsplan folgende geeignete Maßnahmen:

Ergänzende Maßnahmen - Maßnahmenbezeichnung gemäß LAWA-Maßnahmenkatalog**	LAWA-CODE	Synergien mit anderen Richtlinien	Umfang bis 2027	Umfang nach 2027
Ausbau kommunaler Kläranlagen zur Reduzierung der Phosphoreinträge	3	-	1 Anlage(n)	-
Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Anlage von Gewässerschutzstreifen	28	Natura 2000	-	-
Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge durch Erosion und Abschwemmung aus der Landwirtschaft	29	Natura 2000	-	-
Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschung aus der Landwirtschaft	30	Natura 2000	-	-
Beratungsmaßnahmen	504	Natura 2000	1 im Wasserkörper	-
Abstimmung von Maßnahmen in oberhalb und/oder unterhalb liegenden Wasserkörpern	512	-	1 Maßnahme(n)	-

7.1.1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)

Das ABSP des Landkreises Hof sieht übergeordnete Ziele innerhalb des Gemeindegebiets vor:
Gewässer:

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume

- Förderung spezieller Lebensraumtypen und Arten
    - Erhalt gefährdeter Artvorkommen und/oder naturnaher Verlandungsbereiche in überregional oder regional bedeutsamen Teichen und Weiher, ggf. über Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Eigentümern oder Pächtern
- Sicherung naturnaher Gewässerstrecken bzw. Verbesserung der Gewässerlebensräume, der Durchgängigkeit und der Gewässerqualität zur Stabilisierung überregional bedeutsamer Artvorkommen (Bachneunauge, Koppe, Rutte, Nase, Eisvogel).
    - Selbitz mit Froschbach, Rothenbach, Lehstenbach
- Erhalt und Optimierung weitgehende naturnaher bzw. wenig belasteter Bachabschnitte bzw. Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundfunktion, vorrangige Entwicklung naturnaher Gewässerrandstreifen bzw. Auenbereiche
- Entwicklung der kleinen Bäche und Bachauen zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundstrukturen

Wälder und Gehölze:

- Erhalt und Verbesserung der Arten- und Biotopschutzfunktion von Feucht-, Au- und Bruchwaldbeständen:
    - Gewährleistung bzw. Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes
    - Nutzungsaufgabe oder extensive Bodenschonende forstliche Nutzung
    - Förderung ungenutzter Kleingewässer im Waldinneren
- Erhalt und Optimierung der Gehölzstrukturen als Lebensräume und Trittsteinbiotope; Verbund untereinander sowie mit Waldrändern
- Erhalt naturnaher Gehölzsäume an Bächen und Flüssen; Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Gewässerdynamik

Trockenstandorte:

- Erhalt und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt bedeutsamer Trockenlebensräume in Abbaustellen
- Kulturlandschaft von Zedwitz bis Nentschau sowie Verbund von Magerstandorten auf Diabas zwischen Selbitz-, Saale- und Regnitztal: Entwicklung von Verbundsachsen für Trockenarten ausgehend von bestehenden Lebensräumen unter Einbeziehung von felsigen Hängen, Steinbrüchen, sonnenexponierten Säumen an Hecken, Feldgehölzen und Wäldern, trockenen Ranken, breiten Feldrainen etc. (Zielarten: Heidegrashüpfer (Stenobothrus lineatus), Waldgrille (Nemobius sylvestris), Gefleckte Keulenschrecke (Myrmeleotettix maculatus) und Warzenbeißer (Decticus verrucivorus)
- Optimierung von Bahndämmen und begleitenden Vegetationsstreifen als Vernetzungsstrukturen für Wärme und Trockenheit liebende Arten

Feuchtgebiete:

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Auenlebensräume entlang weitgehend naturnah gebliebener Bachläufe bzw. zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundfunktion
- Reaktivierung des für Bachauen typischen Arten- und Lebensraumspektrums

7.1.2 Schwerpunktgebiete für Naturschutzmaßnahmen mit Darstellung von Zielen und Maßnahmen

Schwerpunkträume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sachgerecht in ausreichendem Umfang als „Freiflächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts und Landschaftsbild sowie Naherholung“ dargestellt worden. Bestehende Biotopflächen sollten hier erhalten werden. Die Pflege der Flächen sollte aus naturschutzfachlicher Sicht extensiv erfolgen. Dies ist insbesondere in den Auebereichen wesentlich.
Im Bereich der genannten Flächenabgrenzung sollten das Kulturlandschaftsprogramm und das Vertragsnaturschutzprogramm verstärkt angewendet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Erhalt und ggf. die Ausdehnung der Grünlandnutzung in den Talauen wünschenswert.
Diese Ausweisung von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes auch als Vorrangräume für Ausgleichsflächen lässt noch Spielräume bei der konkreten Auswahl der zukünftigen Ausgleichsflächen und deren Aufwertungsmaßnahmen (Art und Umfang der landschaftspflegerischen Maßnahmen) offen. So müssen nicht zwangsläufig die ertragreichsten Flächen in den dargestellten Ausgleichsräumen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Außerdem werden bei weitem nicht die gesamten Flächen in den Vorrangräumen für den ökologischen Ausgleich der neu dargestellten Bauflächen benötigt.

Die Abgrenzung des Schwerpunktgebietes wird nachfolgend beschrieben und im Planblatt dargestellt.
Das Schwerpunktgebiet „Gewässersystem der Selbitz“ umfasst das Selbitztal sowie die Talauen weitgehend naturnaher Nebenbäche, in denen gefährdete Indikatorarten naturnaher Mittelgebirgsbäche nachgewiesen wurden bzw. in denen ein Biotopverbund zumindest in Ansätzen noch vorhanden ist.
Auf der Münchberger Hochfläche zählen hierzu insbesondere die Talauen von Lehstenbach, Rothenbach, Eierbach und Enziusbach. Der Rothenbach liegt dabei teilweise im Gemeindegebiet von Leupoldsgrün und stellt somit einen wichtigen Bestandteil des Schwerpunktgebietes innerhalb der Gemeinde dar. Ein wesentliches Potenzial des Selbitzsystems ergibt sich aus der überwiegenden Grünlandnutzung der Talauen, die auch im Agrarleitplan überwiegend als Grünlandstandorte ausgewiesen sind. In den Wiesenauen und Quellgebieten bestehen zahlreiche kleinere Feuchtflächen, die zusammen mit den Auen von Selbitz, Lehstenbach, Rothenbach, Eierbach und Enziusbach einen regional bedeutsamen Biotopverbund bilden. Kernflächen dieses Biotopverbundes sind die überregional und regional bedeutsamen Feuchtflächen.

Der südöstliche Bereich entlang des Ziegenbaches stellt ein weiteres Schwerpunktgebiet dar, das sich sowohl für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als auch für eine langfristige ökologische Aufwertung eignet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum angrenzenden Waldgebiet kommt dem Ziegenbachgebiet zudem eine besondere Bedeutung als Übergangszone zwischen Offenland- und Waldlebensräumen zu. Durch die Ausbildung von Pufferzonen, Säumen und gestuften Randstrukturen kann hier ein ökologisch wertvoller Übergangsbereich geschaffen werden, der sowohl den Biotopverbund stärkt als auch den Austausch zwischen den Lebensräumen fördert. Solche Säume bieten Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten und tragen zugleich zur landschaftlichen Gliederung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.
Durch die Kombination von extensiver Grünlandnutzung, der Entwicklung von Puffer- und Saumstrukturen sowie der Förderung gewässernaher Biotope kann hier ein funktionsfähiger Bestandteil des gemeindeweiten Biotopverbundes gesichert und weiter ausgebaut werden.

7.1.3 Maßnahmen der Landschaftspflege

Im Folgenden werden die im vorherigen Kapitel genannten Ziele und Maßnahmen für einzelne Vegetationsbestände konkretisiert.

7.1.3.1 Erhalt und Pflege der Trockenkomplexe

Die Trockenbiotopkomplexe charakterisieren sich durch ein kleinteiliges Mosaik aus unterschiedlichen Lebensraumtypen. Insofern ist der Erhalt der Strukturvielfalt oberstes Gebot bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen. Nach dieser Betrachtungsweise sind großflächige Erstaufforstungen, die dazu geeignet sind, diese Strukturvielfalt zu gefährden, nicht wünschenswert.

- In Schuttflurbereichen sollte Gehölzaufwuchs bedarfsgerecht entfernt werden.
- Für Waldrandbereiche sh. Punkt 7.1.3.2 der Begründung.
- Für Rasenbestandteile sh. Punkt 7.1.3.3 der Begründung.
- Für Hecken sh. Punkt 7.1.3.6 der Begründung.

7.1.3.2 Pflege von wärmeliebenden Waldsäumen

Die Ausbildung und Pflege von Waldsäumen stellt für die Gemeinde Leupoldsgrün eine ökologisch wertvolle Maßnahme dar. Waldsäume schaffen strukturreiche Übergangsbereiche zwischen Offenland und Wald, die sich durch eine hohe Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren auszeichnen. Durch gestufte Vegetationszonen entstehen wertvolle Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Darüber hinaus tragen Waldsäume zu einer ökologischen Vernetzung bei, indem sie als Biotopverbundstrukturen fungieren und die Durchgängigkeit zwischen bestehenden Lebensräumen verbessern. Im Landschaftsbild wirken Waldsäume als gestalterisch wirksame Randstrukturen, die harte Waldränder auflockern und Übergänge harmonisch einbinden. Vor allem in südexponierten Waldrandbereichen sollte durch gezielte Auflichtung ein lichter Waldrand entwickelt werden. Hierfür ist eine gelegentliche Entnahme von Einzelbäumen (plenterartige Nutzung) erforderlich, wobei durchaus größere Auflichtungen erwünscht sind. Die Pflege durch regelmäßige Entbuschung oder die Förderung gestufter Gehölzstrukturen sichert den dauerhaften Erhalt dieser Funktionen und stärkt die ökologische Qualität des Gemeindegebietes.

7.1.3.3 Pflege der artenreichen Extensivwiesen

Artenreiche Extensivwiesen sollten 1-2 mal jährlich gemäht werden. Zur Erhaltung eines mageren Gesamtzustands oder zur Entwicklung desselben ist eine Mähgutentfernung zweckdienlich. Auf eine Düngung der Wiesen sollte verzichtet werden. Der erste Mahdtermin sollte nach dem 15.06. erfolgen. Pro Mahd können auch Brachestreifen stehen gelassen werden (z. B. auf einer Fläche von 5 - 10 %), die erst im folgenden Jahr wieder mitgemäht werden. Nach Möglichkeit sollte auf Kreiselmähwerke verzichtet werden.
Alternativ sollten die Wiesen extensiv beweidet werden. Hier bieten sich Synergien mit der Offenhaltung von Talbereichen an.

7.1.3.4 Gewässer

Die Talauen sind von großflächiger Erstaufforstung grundsätzlich freizuhalten. Es sollte eine extensive Grünlandnutzung in den Auen angestrebt und beibehalten werden.

Außerhalb der Ortslagen sollten Uferrandstreifen entwickelt werden. Diese Randstreifen sollten extensiv genutzt werden (Grünlandnutzung ohne Düngung, Entwicklung von Kraut-, Hochstauden- oder Auwaldsäumen durch Sukzession). Galeriewälder sind von dem Gebot der Vermeidung von Erstaufforstung ausgenommen.
Fischzuchtgewässer sollten möglichst naturnah bewirtschaftet werden (z. B. Erhalt und Entwicklung von Verlandungszonen, Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen). Dabei wird auf Art. 1 Abs. 4 BayFiG hingewiesen:
Eine nachhaltige Fischerei liegt im öffentlichen Interesse und ist als ein wesentliches, die bayerische Kulturlandschaft mitprägendes Kulturgut zu erhalten und zu fördern. Keine Ausübungsform der nachhaltigen Fischerei kann an einem dafür geeigneten oberirdischen Gewässer vollständig ausgeschlossen werden. Art. 15 Abs. 2 und naturschutzrechtliche Regelungen bleiben unberührt.

Begradigte Fließgewässer sollten renaturiert werden. Beispielhafte Maßnahmen sind die Anlage eines gewundenen Gewässerlaufs mit asymmetrischen Querprofilen, die Anlage und Entwicklung gewässertypischer Uferstreifen, Maßnahmen nach WRRL etc.

Neben der Gewässerrenaturierung sollten grundsätzlich auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit geprüft werden. Die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit von Fließgewässern ist eine der verbindlichen Zielvorgaben für alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union.

7.1.3.5 Feucht- und Nasswiesen, Röhrichte

Feucht- und Nasswiesen sollten 1 – 2 mal jährlich gemäht werden. Auf eine Düngung sollte verzichtet werden. Der erste Mahdtermin sollte aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nicht vor dem 15.06., besser 01.07. liegen.

Röhrichte sind zur Bestandserhaltung nach Bedarf und abschnittsweise zu mähen. Die Mahd sollte aus artenschutzrechtlichen Erwägungen erst ab 1. Oktober durchgeführt werden.

7.1.3.6 Streuobstwiesen, Hecken

Streuobstwiesen sollten erhalten und gepflegt werden. Erforderlich ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt. Ältere Bäume mit Totholz und Höhlen innerhalb der Wiesen haben eine besonders hohe ökologische Wertigkeit und sollten erhalten werden.

Die Grünlandnutzung unter den Bäumen sollte extensiv erfolgen.

Insbesondere naturnahe Hecken sollten erhalten und nur bei Bedarf abschnittsweise (z. B. auf max. 1/3 der Gesamtlänge einer Einzelhecke) auf den Stock gesetzt werden.

7.2 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung

7.2.1 Allgemeine Siedlungsstruktur und Grenzen der baulichen Entwicklung

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Leupoldsgrün ist geprägt durch eine kleinteilige, dörflich geprägte Bebauung, wie sie für ländlich strukturierte Kommunen im Raum Oberfranken typisch ist. Der Hauptort Leupoldsgrün bildet das Zentrum des Gemeindegebiets und wird von mehreren Ortsteilen mit überwiegend lockerer Bebauung umgeben.

Der Hauptort Leupoldsgrün bildet gemeinsam mit dem nördlich anschließenden Ortsteil Lipperts den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung ist historisch entlang der Verkehrsinfrastruktur erfolgt, sodass sich abschnittsweise eine bandartige Struktur ausgebildet hat. Die bauliche Struktur ist vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken gekennzeichnet. Der historisch gewachsene Siedlungskern ist insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse des Hauptorts noch deutlich ablesbar.

In Leupoldsgrün sind wesentliche Gemeinbedarfsfunktionen konzentriert. Zentrale Funktionen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie Angebote des großflächigen Einzelhandels werden überwiegend in dem möglichen Mittelzentrum Helmbrechts sowie im Oberzentrum Hof wahrgenommen. Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte erfolgte in erster Linie durch kleinräumige Arrondierungen an bestehenden Siedlungsrändern. Dabei wird auf eine behutsame Integration neuer Bauflächen in die bestehende Struktur geachtet, um den ländlichen Charakter und die ortsbildprägende Silhouette zu bewahren. Die letzte Siedlungsentwicklung stellte das Allgemeine Wohngebiet „Schwagerholz“ aus dem Jahr 2021 aus.
Der Ortsteil Röhrsteig schließt südlich an Leupoldsgrün an. Ebenso wie der Ortsteil Hartungs südlich an Röhrsteig anschließt. Über eine Anbindung an die Hofer Straße (St 2693) besteht auch hier eine direkte verkehrliche Verbindung zum Hauptort. Hartungs liegt rund 1,3 Kilometer südlich von Leupoldsgrün und bildet die südliche Verlängerung. Das Ortsbild wird dort insbesondere durch einen dominierenden Gutshof geprägt. Der Ortsteil Neumühl liegt westlich von Leupoldsgrün und ist über die Staatsstraße 2693 verbunden. Hohenbuch ist als einziger Ortsteil nicht durch eine bandartige Struktur, sondern als Streubebauung mit locker verteilten Einzelhäusern charakterisiert.

Mit Blick auf die künftige siedlungsstrukturelle Entwicklung wird die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorrangig im Hauptort Leupoldsgrün sowie im angrenzenden Lipperts angestrebt. In den übrigen Ortsteilen wird sich die bauliche Entwicklung, sofern nicht durch bestehende Bebauungspläne oder Satzungen bereits konkretisiert, auf kleinere, standortspezifische Einzelmaßnahmen beschränken. Diese sollen vorrangig durch organische Abrundungen bestehender Siedlungskörper unter bestmöglicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen.

Historische Entwicklung:

Die historische Siedlungsentwicklung der Gemeinde Leupoldsgrün ist eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der verkehrsgeografischen Lage im nördlichen Oberfranken verknüpft. Die erste urkundliche Erwähnung Leupoldsgrüns war im Jahr 1335. Auf Grund der Bezeichnung „Wüsten” kann gefolgert werden, dass Leupoldsgrün bereits vorher bestanden haben muss. Leupoldsgrün ist deshalb bereits älter, als sich auf Basis der ersten urkundlichen Nennung errechnen lässt.

Der historische Kern liegt östlich des Hohen Steins entlang der heutigen Hauptstraße von der Hofer Straße bis zum Gemeindeteil Lipperts. Später entwickelte sich die Bebauung nach Süden in den Gemeindeteilen Neumühl und Röhrsteig und nach Westen an den Hängen des Hohen Steins. Nach Osten zur Autobahn hin entstand gewerbliche Bebauung.

Leupoldsgrün war lange Zeit durch eine historisch stabile Siedlungsstruktur mit kontinuierlicher Entwicklung geprägt. Durch demographische Veränderungen ist zukünftig eine Stagnation auf hohem Niveau bei den Sterbefällen und eine Stagnation der Geburtenraten anzunehmen, deren Saldo langfristig nicht durch Wanderungsgewinne auszugleichen sein wird. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans wird eine weitgehende Stabilisierung der Bevölkerungszahlen angestrebt.

Grenzen der baulichen Entwicklung:

Da die Ortslage von Leupoldsgrün mitsamt den bereits zusammengewachsenen Ortsteilen bereits eine deutliche Nord-Süd-Ausdehnung aufweist, ist eine bauliche Weiterentwicklung in diese Richtungen städtebaulich nicht wünschenswert. Nach Osten wird die Wohnbauentwicklung durch die Lärmemissionen der Autobahn verhindert.

Leupoldsgrün:
- keine bandartige Entwicklung nach Norden oder Süden
- Begrenzte Möglichkeit der Wohnbebauung nach Osten aufgrund Lärmemissionen der Autobahn

Lipperts:
- keine bandartige Entwicklung nach Norden oder Süden
- Begrenzte Möglichkeit der Wohnbebauung nach Osten aufgrund Lärmemissionen der Autobahn

Neumühl:
- keine bandartige Entwicklung nach Norden oder Süden
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Röhrsteig:
- keine bandartige Entwicklung nach Norden oder Süden

Hartungs:
- denkmalschutzfachlicher Vorbehalt zum Erhalt des vorhandenen Bodendenkmals „Verebneter ehemaliger Wassergaben umwehrter Turmhügel des Mittelalters“
- keine bandartige Entwicklung nach Norden oder Süden

Hohenbuch:
- keine weitere ungeordnete Entwicklung

7.2.2 Bauflächen im städtebaulichen Bestand

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer Nutzung dargestellt als:

- Wohnbauflächen W (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen G (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonderbauflächen S (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Flächen für den Allgemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Diese Darstellungen werden in Teilen konkretisiert als:

- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Flächen für den Allgemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
    - Öffentliche Verwaltungen
    - Feuerwehr
    - Schulgelände
    - Kirche und kirchliche Zwecke

Die Flächen, die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB), sind als eine Art Auffangnutzung für den Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Nähere Begründungen zu den einzelnen Flächen finden sich in Kapitel 4.6.4 und 8.3. Begründungen zu den Bebauungsplänen sind in Kapitel 7.2.3 vorhanden.
Der Begriff „Bestand“ meint in den nachfolgenden Tabellen immer den tatsächlichen städtebaulichen Bestand. Mindergenutzte Grundstücke, Objekte mit Leerstandsrisiko und Grundstücke mit außergewöhnlich großen Gärten werden im Folgenden aus praktischen Gründen nicht aufgeführt. Der Zeitraum des Flächennutzungsplanverfahrens beträgt mehrere Jahre. Eine derartige Detailschärfe ist zur Beurteilung der städtebaulichen Bedürfnisse der Gemeinde in ihren Grundzügen nicht erforderlich.

7.2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Es werden keine Wohnbauflächen dargestellt, sondern nur Allgemeine Wohngebiete. Aufgrund Rechtsprechung zur immissionsschutzrechtlichen „Gemengelage“ und weil kein Bestand i.S.d. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB vorhanden ist, werden keine reinen Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete dargestellt. Die Darstellung von besonderen Wohngebieten zur Sicherung der Wohnnutzung ist städtebaulich ebenfalls nicht erforderlich.

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Information
Lipperts	Lipperts Waldstraße	1	Bestand
Lipperts	Lipperts südwestlich der Waldstraße	2	Neue Darstellung
Lipperts	Lipperts zwischen Webersteig und Waldstraße	3	Bebauungsplan
Lipperts	Lipperts nordöstlich Webersteig	4	Bestand
Lipperts	Lipperts südlich des Webersteiges	5	Bebauungsplan
Lipperts	Lipperts westlich der Frankenwaldstraße	6	Bestand, bereits vorhandene Darstellung, tlw. neue Darstellung
Lipperts	Lipperts Steinweg	7	Bestand
Leupoldsgrün	Angerstraße	8	Bestand
Leupoldsgrün	Westlich der Lindenstraße	9	Bestand
Leupoldsgrün	Nördlich Steinbühl	10	Bestand, Verkleinerung zur vorherigen Darstellung
Leupoldsgrün	Südlich Steinbühl	11	Neue Darstellung, tlw. vorher Grünfläche, tlw. Fläche für den Gemeinbedarf
Leupoldsgrün	Am Hohen Stein	12	Bebauungsplan
Leupoldsgrün	Am Schwagerholz	13	Bebauungsplan
Leupoldsgrün	Westlich des Friedhofs	14	Bestand
Leupoldsgrün	Nördlich des Löwenbergs	15	Bestand

Leupoldsgrün	Im Schlag	16	Bestand, Konkretisierung, vorher Wohnbaufläche
Leupoldsgrün	Flurweg	17	Bebauungsplan
Leupoldsgrün	Am Löwenberg	18	Bebauungsplan
Röhrsteig	Röhrsteig	19	Bestand

Baulücken und Baupotentialfläche:

Hartungs
Keine Baulücken vorhanden.

Hohenbuch
Keine Baulücken vorhanden.

Leupoldsgrün

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Gemarkung Leupoldsgrün – Fl.Nr. 1/3, 435, 435/14	3	2.400 m²
Bebauungsplan – Am Schwagerholz	46	27.000 m²
Bebauungsplan – Flurweg –	5	3.500 m²
Bebauungsplan – Am Löwenberg –	3	2.600 m²

= 36.300 m²

Lipperts:

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Fl.Nr. 389/3 Gemarkung Lipperts	1	700 m²
Fl.Nr. (TF 448)	1	700 m²
Bebauungsplan - „Zwischen Webersteig und Waldstraße	14	12.000 m²
Baupotentialfläche in WA 6 (Fl.Nr. 59, 376, 383 (TF)		22.000 m²

= 34.700 m²

Röhrsteig

Keine Baulücken vorhanden.

Neumühl

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Fl.-Nr. (TF) 468 Gemarkung Leupoldsgrün	1	600 m²

= 600 m²

Damit ergibt sich insgesamt ein dargestelltes Potenzial an Wohnbauflächen von rund 71.600 m².

Leerstände:

Keine nennenswerten Leerstände im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete. Häuser, die gegenwärtig renoviert/saniert werden und deshalb aktuell nicht bewohnt sind, werden hier nicht aufgeführt, da diese im Planungszeitraum nicht aktiviert werden müssen.

Neuausgewiesene Wohnflächen des Flächennutzungsplans:

Ortsteil	Ungefähre Fläche	Nummerierung nach Festsetzung 11.5
Lipperts	12.500 m²	WA 2
Lipperts	4.500 m²	WA 6
Leupoldsgrün	3.000 m²	WA 11

Die ausgewiesene Wohnbaufläche umfasst insgesamt etwa **20.000 m².**

7.2.2.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO):

Ortsteil	**Gebiet**	**Nummer**	**Information**
Leupoldsgrün	Nördliches Zentrum	1	Bestehende Darstellung
Leupoldsgrün	Südliches Zentrum	2	Bestehende Darstellung
Neumühle	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	3	Bestehende Darstellung
Leupoldsgrün	Südlich Adlerhaus	4	Neue Darstellung, vormals Gewerbefläche

Baulücken und Baupotentialfläche

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Fl.-Nr. 440/11 und TF 440/2 Gmk. Leupoldsgrün		3.600 m²

Damit ergibt sich insgesamt ein dargestelltes Potenzial an gemischter Baufläche von rund **3.600 m².**

Leerstände:
Häuser, die gegenwärtig renoviert/saniert werden und deshalb aktuell nicht bewohnt sind, werden hier nicht aufgeführt, da diese im Planungszeitraum nicht aktiviert werden müssen.

Neuausgewiesene Gemischte Bauflächen des Flächennutzungsplans:

Ortsteil	Ungefähre Fläche	Nummerierung nach Festsetzung 11.5
Leupoldsgrün	7.400 m²	M1

Die neu Ausweisung der Gemischten Baufläche umfasst insgesamt etwa **7.400 m².**

Angrenzende Nutzungen

Im unmittelbaren Umfeld der geplanten gemischten Baufläche M1 befinden sich eine Schießsportanlage, eine Reitanlage sowie ein Regenrückhaltebecken. Die möglichen Auswirkungen dieser Nutzungen auf die geplante Baufläche wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans geprüft.

Bei der Schießsportanlage auf den Flurstücken 421 und 422 der Gemarkung Leupoldsgrün, handelt es sich um eine ausschließlich innerhalb geschlossener Räumlichkeiten betriebene Schießsportanlage.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird dort mit Luftgewehren und Luftpistolen geschossen. Ein Schießbetrieb mit scharfen Schusswaffen oder ein Schießbetrieb im Freien findet nicht statt. Aufgrund der Art der Nutzung ist nicht von unzulässigen Immissionskonflikten zwischen der Schießsportanlage und der neu dargestellten gemischten Baufläche auszugehen. Die Schießsportanlage befindet sich bereits seit längerer Zeit innerhalb eines gemischten Baufläche und grenzt auch unmittelbar an Gebiete mit dieser Schutzbedürftigkeit an.

Im Süden der neu ausgewiesenen Baufläche befindet sich eine Reitanlage. Die dortige Pferdehaltung umfasst zum aktuellen Zeitpunkt drei Pferde. Aufgrund des geringen Umfangs der Tierhaltung ist nicht von erheblichen Geruchs- oder Lärmimmissionen auszugehen. Die Darstellung einer gemischte Baufläche im Umfeld steht dem somit nicht grundsätzlich entgegen

7.2.2.3 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Information
Kalkofen	Kalkofen	1	Bestehende Darstellung
Villa Görisch	Villa Görisch	2	Bestehende Darstellung
Lipperts	Zentrum	3	Bestehende Darstellung
Lipperts	Östlich Angerstraße	4	Bestehende Darstellung
Röhrsteig	Nordöstlicher Röhrsteig	5	Bestehende Darstellung
Röhrsteig	Westlich Röhrsteig	6	Bestehende Darstellung
Berghof	Berghof	7	Bestehende Darstellung
Röhrsteig	Östlich Röhrsteig	8	Bestehende Darstellung
Hartungs	Hartungs	9	Bestehende Darstellung
Hohenbuch	Hohenbuch Nordwest	10	Bestehende Darstellung
Hohenbuch	Hohenbuch Nordost	11	Bestehende Darstellung
Hohenbuch	Hohenbuch	12	Bestehende Darstellung
Hohenbuch	Hohenbuch Süd	13	Bestehende Darstellung

Baulücken und Baupotentialfläche:

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Fl.-Nr. TF 606 Gmk. Leupoldsgrün		3.350 m²
Fl.-Nr. TF 617 Gmk. Leupoldsgrün		700 m²
Fl.-Nr. 591, 592, 593, TF 600, TF 645, TF 644 Gmk. Leupoldsgrün		6.000m²

Damit ergibt sich insgesamt ein dargestelltes Potenzial an gemischter Baufläche von rund **10.350 m².**

Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation sowie der ortsstrukturellen Rahmenbedingungen gestaltet sich eine umfassende oder strategische Überplanung dieses Bereichs als schwierig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer zusammenhängenden Neubauentwicklung ist daher derzeit nur eingeschränkt realisierbar. Die Darstellung im Flächennutzungsplan trägt diesem Umstand Rechnung und dient der langfristigen Offenhaltung grundsätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten, ohne eine kurzfristige Realisierung vorauszusetzen.

Leerstände:
Keine nennenswerten Leerstände im Bereich der Dorfgebiete. Häuser, die gegenwärtig renoviert/saniert werden und deshalb aktuell nicht bewohnt sind, werden hier nicht aufgeführt, da diese im Planungszeitraum nicht aktiviert werden müssen.

7.2.2.4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO):

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Information
Lipperts	Westlich der Hauptstraße	1	Bestand, Konkretisierung, vorher gemischte Baufläche
Lipperts	Östlich der Hauptstraße	2	Bestand, Konkretisierung, vorher teilweise Gewerbegebiet
Leupoldsgrün	Leupoldsgrün Ost	3	Bestand, teilweise im Bebauungsplan festgesetzt
Leupoldsgrün	Am Flurweg	4	Bestand, im Bebauungsplan festgesetzt
Leupoldsgrün	Östlich Sportplatzstraße	5	Bestand

Leerstände:
Keine nennenswerten Leerstände. Häuser, die gegenwärtig renoviert/saniert werden und deshalb aktuell nicht bewohnt sind, werden hier nicht aufgeführt, da diese im Planungszeitraum nicht aktiviert werden müssen.

Potentiale des Flächennutzungsplans:

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Fl.-Nr. 193/4 und 193/5 Gmk. Leupoldsgrün		2.250 m²
Fl.-Nr. 196/5 Gmk. Leupoldsgrün		1.050 m²
Fl.-Nr. TF 160 und 167 Gmk. Leupoldsgrün		5.800 m²

Damit ergibt sich insgesamt ein dargestelltes Potenzial an Mischgebiet von rund **9.100 m².** Es ist klarzustellen, dass sich Teile der Potentialfläche als Gärten in Privatbesitz befinden, kein Bebauungsplan vorliegt und eine strategische Überplanung aufgrund der örtlichen Verhältnisse schwierig ist. Auch zukünftig wird die Nachverdichtung in diesem Bereich voraussichtlich auf die Umsetzung von Einzelvorhaben beschränkt sein. Eine grundsätzliche Eignung für Einzelvorhaben ist aber gegeben und soll zukünftig ermöglicht werden, da es einer organischen und geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB) ist dagegen städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

7.2.2.5 Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO):

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Information
Lipperts	Gewerbegebiet Nordost	1	Bestand
Leupoldsgrün	Gewerbegebiet Ost	2	Bebauungsplan
Leupoldsgrün	Westlich BAB A9	3	Bestand
Leupoldsgrün	Südlich Konradsreuther Straße	4	Bestand

Potentiale des Flächennutzungsplans:

Lage der Baulücken / Baupotentialfläche	Anzahl Baulücken	Ungefähre Fläche
Fl.-Nr. TF 193, 190, TF 186 Gmk. Leupoldsgrün		57.000 m²
Fl.-Nr.TF 198, 200, 201, 205, 206, 207, 208, 209 Gmk. Leupoldsgrün		64.600 m²

7.2.2.6 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

Ortsteil	**Gebiet**	**Nummer**	**Information**
Leupoldsgrün	Nördlich des Pendlerpl	1	Neuplanung
Leupoldsgrün	Leupoldsgrün ADLER	2	Bestandsbetrieb
Röhrsteig	Röhrsteig	3	Bestandsbetrieb

Potentiale des Flächennutzungsplans:

Lage der Baupotentialfläche		Ungefähre Fläche
Fl.-Nr. 130 Gmk. Lipperts		8.300 m²

Neuausgewiesene Gewerbegebiete des Flächennutzungsplans:

Ortsteil	Ungefähre Fläche	Nummerierung nach Festsetzung 11.5
Fl.-Nr. 296, 295/1 Gmk. Leupoldsgrün	6.300 m²	GE 1

7.2.2.7 Flächen für den Allgemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Ortsteil	**Der Allgemeinheit dienende bauliche Anlage**	**Information**
Leupoldsgrün	Feuerwehr	Bestand
Leupoldsgrün	Kindergarten	Bestand
Leupoldsgrün	Kirche	Bestand
Leupoldsgrün	Bürgerhaus	Bestand

Neuausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Flächennutzungsplans:

Ortsteil	Der Allgemeinheit dienende bauliche Anlage	Lage	Ungefähre Fläche
Neumühle	Bauhof	Fl.Nr. TF 431/5, TF 431/7, TF 431/4, TF 431 Gmk. Leupoldsgrün	5.950 m²

7.2.3 Bauleitplanungen

Bezeichnung	Rechtskraft
a.) Flächennutzungspläne	
1. Änderung (Leupoldsgrün - Lipperts)	16.02.1981
2. Änderung (Leupoldsgrün - Süd)	Genehmigung wurde abgelehnt
3. Änderung (Gebiet nördlich der Konradsreuther Straße)	02.05.1985
4. Änderung (Am Löwenberg)	03.10.1988
5. Änderung (Leupoldsgrün - Ost)	03.10.1988
6. Änderung (Gewerbegebiet Leupoldsgrün Ost Teil 2)	23.12.1994
7. Änderung (Oberer Anger)	03.11.1994
8. Änderung (Zwischen Webersteig und Waldstraße, Lipperts)	14.03.1996
9. Änderung („Südl. des Webersteiges“, OT Lipperts)	03.12.1998
10. Änderung („Röhrsteig/Hartungs“) Ergänzung 2019 (Schließung Baulücke Hartungs/Röhrsteig)	Verfahren ruht 23.07.2020
11. Änderung („Unterer Röhrsteig“)	09.03.1999
12. Änderung („Flurweg“)	22.08.2000
13. Änderung (Photovoltaik Leupoldsgrün 1)	17.10.2013
14. Aufstellung Landschaftsplan	
15. Änderung (Zukunft am Anger)	
b.) Bebauungspläne	
1. Änderung (Leupoldsgrün - Lipperts)	16.02.1981
2. Änderung (Leupoldsgrün - Süd)	Genehmigung wurde abgelehnt
Am Hohen Stein	unbekannt
Am Löwenberg (5. Änderung)	08.11.1993
Gewerbegebiet Ost	21.02.1994
Lipperts – Zwischen Webersteig und Waldstraße	11.06.1996
Lipperts – Südlich des Webersteiges	03.12.1998
Flurweg	27.04.2002 rechtskräftig 16.02.2015 geändert.
Photovoltaik-Anlage Leupoldsgrün I	17.10.2013
Am Schwagerholz	11.01.2021

7.2.4 Wohnungsbestand, Baualter und Bauzustand

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden

Leupoldsgrün		2022		2023		2024	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Wohn-gebäude	Insgesamt	456	100 %	458	100 %	454	100 %
	1 Wohnung	312	68,4 %	314	68,6 %	340	74,9 %
	2 Wohnungen	123	27,0 %	123	26,9 %	89	19,6 %
	3 oder mehr Wohnungen	21	4,6 %	21	4,6 %	25	5,5 %
	-	-		-			
Wohnungen in Wohnge-bäuden	Insgesamt	625	100 %	627	100 %	597	100 %
	3 oder mehr Wohnungen	67	10,7 %	67	10,7 %	79	13,2 %
	-	-		-		-	

		Wohn-fläche qm	Prozent	Wohn-fläche qm	Prozent	Wohn-fläche qm	Prozent
Wohnfläche der Wohnungen	Insgesamt	70.637		70.866		73.025	
	Je Wohnung	111,4		111,4		118,2	
	Raumanzahl je Wohnung	5,5		5,5		5,5	

In den Jahren 2020 bis 2024 ist ein Rückgang von 13 Wohngebäuden zu verzeichnen. Die Wohnfläche pro Wohnung hat sich vergrößert.

Stichtag	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 oder mehr Räume
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
31.12.2020	631	1	13	70	130	141	132	144
31.12.2021	631	1	13	70	130	140	133	144
31.12.2022	634	1	13	70	131	142	133	144
31.12.2023	636	1	14	70	132	142	133	144
31.12.2024	618	2	10	59	152	124	118	153

Im Segment der Ein- bis Zweiraumwohnungen gibt es lediglich einen, im Hinblick auf den sich verschärfenden Altersaufbau der Bevölkerung, geringen Anteil. Alleinstehende Menschen, auch nach Ehescheidungen, benötigen generell weniger Raum, speziell wenn kein Wohneigentum besteht. Von daher ist in diesem Segment ein erhöhter Handlungsbedarf zu verzeichnen. Ein großes Problem ist die fehlende Barrierefreiheit in Bestandswohnungen. Hier sollte in den kommenden Jahren aufgrund demographischer Entwicklungen gehandelt werden. Viele Wohnungen in Zwei oder Mehrfamilienhäusern sind nicht barrierefrei, da es sich um Bestand aus den Nachkriegsjahren handelt.

Stellt man dem Wohnungsbestand die voraussichtliche demographische Entwicklung gegenüber (mehr ältere Menschen, mehr 1-Personen-Haushalte, vielfältigere Familienmodelle usw.) kann ein Bedarf an kleineren, barrierefreien (Miet-)Wohnungen für die Gemeinde Leupoldsgrün abgeleitet werden.

Zum Alter des Wohnungsbestandes existieren folgende gemeindespezifische Daten. Aus dem Zensus 2022 ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Gebäude mit Wohnraum (Wohn- und Nichtwohngebäude) nach Baujahren		
	Anzahl	**Anteile**
Insgesamt	466	100
Vor 1919	85	18,2
1919 - 1949	44	9,4
1950 - 1959	52	11,2
1960 - 1969	83	17,8
1970 - 1979	63	13,5
1980 - 1989	32	6,9
1990 - 1999	62	13,3
2000 - 2009	29	6,2
2010 - 2015	6	1,3 *
2016 und später	9	1,9 *

* = Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert durch das Geheimhaltungsverfahren relativ stark verändert wurde

Insgesamt sind mehr als 2/3 des Wohnraumbestandes aus der Zeit vor 1979 entstanden, d.h. vor jeglichen Bau- und Wärmeschutzverordnungen. Hierdurch ist mit einem erhöhten Sanierungs- und Renovierungsbedarf zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Anteil der Gebäude, die vor 2000 errichtet wurden, nicht den Standards der Barrierefreiheit entspricht. Auch hier besteht dringend Handlungsbedarf.

7.2.5 Planungsannahmen für die Ausweisung von Wohnbauflächen

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird auf der Grundlage folgender drei Faktoren ermittelt:
- Flächenbedarf aus der angestrebten Bevölkerungsentwicklung
- Auflockerungsbedarf
- Ersatzbedarf

Als Grundlage für die Ermittlung der verschiedenen Bedarfsgrößen werden folgende Vergleichswerte herangezogen. Bezogen auf die Einwohner/Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden ergeben sich:
- eine Belegungsziffer von 2,00 Einwohnern pro Wohneinheit (Durchschnitt in Bayern 2022)
- eine Belegungsziffer von 1,92 Einwohnern pro Wohneinheit (Durchschnitt in Oberfranken 2022)
- eine Belegungsziffer von 1,92 Einwohnern pro Wohneinheit (Durchschnitt in Leupoldsgrün 2022)

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:
Die im Planungszeitraum angestrebte Stabilisierung der Bevölkerungszahl begründet keinen Mehrbedarf aus der absoluten demographischen Entwicklung. Zur hinreichenden Anpassung an Z-1.2.1-LEP ist es erforderlich, keinen Mehrbedarf anzusetzen.
An dieser Stelle erfolgt noch der Hinweis, dass Änderungen in der absoluten Bevölkerungszahl bisweilen einen eher untergeordneten Beitrag zur Wohnungsmarktentwicklung leisten. Die Haushaltsstruktur und das verfügbare Angebot an Wohnungen sind gerade in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf gewichtige Faktoren.

Auflockerungsbedarf:
Nach Auswertung der Haushaltsgrößen und der demographischen Kennzahlen ist ein Auflockerungsbedarf als Planungsannahme fachlich nicht zu vertreten.

Ersatzbedarf als Implizite Ersatzquote:
Der Ersatzbedarf beziffert i.d.R., dass pro Jahr fortlaufend ein gewisser Anteil des Wohnungsbestands (abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) erneuert werden muss. Dieser Bedarf impliziert Ersatzneubau auf Abbruchgrundstücken oder von Gebäuden, die nicht länger wirtschaftlich zu sanieren sind, an anderer Stelle.
Diese klassische Bedarfsprognose kann jedoch die realen Entwicklungen nur bedingt planerisch begleiten. Angelehnt an den Bericht „2020 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird folgendes Prognosemodell zur Betrachtung der Sachlage herangezogen, welches die Nachfrageseite mitbetrachtet (vgl. S. 201 ff.):
Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und gleichzeitiger Neubau werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.
Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestands. Berechnet werden also nur ein Bedarf und keine Nachfrage.
Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ für alle Regionen Bayerns eine einheitliche Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestands unterstellt. Darin unterscheidet sich die Methode der Neubaunachfrage erheblich, wodurch große regionale Unterschiede entstehen. Zwar leitet sich die qualitative Zusatznachfrage empirisch anhand regionaler Wohnungsqualitäten usw. ab. Dennoch kann hier zu Vergleichszwecken mit dem Ersatzbedarf eine implizite Ersatzquote berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird. Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 Prozent deutlich höher als die implizite Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von rund 0,2 Prozent ergibt.

Für die Planungsregion Oberfranken-Ost wurde diese implizierte Ersatzquote mit jährlich 0,39 % des Wohnungsbestandes berechnet.

Es wird daher folgender Ersatzbedarf als implizierte Ersatzquote in Ansatz gebracht:
Bei 597 Wohnungen im Jahr 2024 ergeben sich bei einer jährlichen Ausfallrate von 0,0039 bis ins Jahr 2041 **41 Wohneinheiten,** die theoretisch aufgrund des fehlenden Angebotes neu hergestellt werden müssen.
Hierin werden auch sich verschärfende Vorschriften bezüglich der Anforderung an Energieeffizienz und Barrierefreiheit berücksichtigt, aufgrund deren Einhaltung eine Wirtschaftlichkeit im Einzelfall nicht mehr als gegeben angesehen werden kann.

Im Sinne einer vorrangigen Ausnutzung von Potentialen der Innenentwicklung ist es zweckmäßig, den Ersatzbedarf nur anteilig aufgrund zeitlicher Divergenzen zwischen Nachfrage und Verfügbarkeit sowie aus städtebaulichen Erwägungen heraus im planungsrechtlichen Außenbereich zu verorten. Ein erheblicher Anteil der abgehenden Bausubstanz wird an Ort und Stelle ersetzt werden, sodass maximal 50 % des Flächenbedarfs im Außenbereich verortet werden.

Bei 15 WE/ha und einer fünfzigprozentigen Verortung des Bedarfs im Außenbereich ergibt sich folgendes Ergebnis: (41 WE / 15 WE/ha) x 0,5 = **1,37 ha**

Zusammenstellung des Gesamtbedarfs bis ins Jahr 2041:

Art des Bedarfes	Entspricht in Wohneinheiten	Flächenbedarf (15 WE/ha)
Bevölkerungsentwicklung	/	
Auflockerungsbedarf	/	/
Ersatzbedarf	**41**	**1,37**
Gesamtbedarf	**41**	**1,37**

Als Annahme werden 15 Wohneinheiten/Hektar fixiert. Zudem ist davon auszugehen, dass der Ersatzbedarf teilweise am Ort des zu ersetzenden Gebäudes gedeckt wird, sowie dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden bei der Überplanung von Wohnbauflächen insofern sparsam umgegangen wird, als dass die Grundstücksgrößen eine bestimmte Fläche nicht überschreiten. Zudem ist davon auszugehen, dass zukünftig auch zu einem höheren Anteil Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht wird, um Barrierefreiheit und Raumansprüche einer alternden Bevölkerung Rechnung zu tragen.

7.3 Potenzielle Konfliktfelder

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sowie der Landschaftsplanung gilt es, typische Konfliktfelder frühzeitig zu erkennen und für einzelne räumliche Bereiche Lösungen vorzubereiten, die mit einem geringerem Konfliktpotenzial verbunden sind.

Konkrete Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen sind grundsätzlich auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu treffen.

Potentielle Konfliktfelder im Spannungsfeld Wohnnutzung und Landwirtschaft:

- Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch weiter anhaltende Siedlungstätigkeit; der weitere Rückgang an landwirtschaftlichen Flächen kann die Existenz von landwirtschaftlichen Betrieben gefährden.
- Der zukünftige Bedarf an Ausgleichsflächen für die neuen Bauvorhaben verstärkt den Druck auf die landwirtschaftlichen Flächen.
- Konflikte bei der Gestaltung des Übergangsbereichs vom Siedlungsraum zur offenen Landschaft sind einschlägig, da häufig optimale Bedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung einer entsprechenden Eingrünung der Siedlungsflächen und der intensiven Naherholungsnutzung entgegenstehen stehen.
- Geruchsbelästigung in den Siedlungsflächen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe; infolgedessen sind Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Stellen und Flächen einzuhalten, womit die Siedlungsentwicklung eingeschränkt wird.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Bei der Neuplanung von Bauflächen wird versucht, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen möglichst zu vermeiden und Bauflächen zum Teil auch wieder als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.
- Durch die Darstellung neuer Bauflächen werden keine Flächen in Anspruch genommen, für die eine überdurchschnittlich hohe Kompensation erforderlich wird.
- Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen und der Bewertung des baulichen Bestands im vorliegenden FNP-Entwurf sind potenzielle Immissionsbelastungen, soweit diese bekannt sind, durch landwirtschaftliche Hofstellen mitberücksichtigt worden. Eine Einschränkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe soll damit möglichst ebenso vermieden werden wie künftige Beschwerden neuer Bewohner.
- Durch die räumliche Schwerpunktsetzung für die bauliche Entwicklung sollen weite Bereiche des Gemeindegebietes weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden.

Potentielle Konfliktfelder im Spannungsfeld Wohnnutzung und Gewerbe:

- Immissionsbelastung (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) der Wohnfunktion durch gewerbliche Nutzungen.
- Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe aufgrund der benachbarten Wohnbebauung.
- Flächenkonkurrenz um Standorte, die sich für beide Nutzungen eignen.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Eine Minderung der Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Industrieimmissionen wird durch konsequente Gebietszuordnung angestrebt. Im FNP-Entwurf wird das direkte Aneinandergrenzen von Nutzungskategorien der BauNVO mit sehr unterschiedlichem Störgrad und unterschiedlicher Störempfindlichkeit weitestgehend vermieden. Es findet somit als Ausdruck der planerischen Vorsorge eine räumliche Staffelung nach Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Baugebiete statt.

Nutzungsdruck durch Freiflächenphotovoltaikanlagen:

- Das Interesse an landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke der Erzeugung erneuerbarer Energien steigt. Dadurch steigen mittelbar auch die Pachtpreise.
- Eine ungeregelte Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen geht zulasten des Schutzgutes „Landschaft“.
- Ohne geeignete Rahmensetzung werden auch bedingt geeignete Standorte beplant.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Leupoldsgrün wird die Neuplanung eines Sondergebiets für Photovoltaik und Speicher dargestellt. Für das Vorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.08.2026 die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie ein Änderungsverfahren des bestehenden Flächennutzungsplans beschlossen.
  Stellungnahmen, die sich auf die geplante Photovoltaik- und Speicheranlage beziehen, sind daher grundsätzlich auf das hierfür eingeleitete Bauleitplanverfahren zu beziehen. Die konkrete planerische Auseinandersetzung mit dem Vorhaben einschließlich der damit verbundenen Belange erfolgt im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.
  Aufgrund des bereits eingeleiteten Verfahrens wird die betreffende Fläche bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt und dargestellt. Die Darstellung dient dabei insbesondere der Abbildung des absehbaren künftigen Planungsstands und stellt keine eigenständige planerische Neuausweisung im Rahmen der Neuaufstellung dar.

8 Siedlungsplanung

8.1 Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs

Wohnbauflächen
Es kann nach fachlichen Kriterien ein Flächenbedarf von circa 1,37 Hektar ermittelt werden.

Bestehende Wohnstandorte werden gezielt weiterentwickelt und arrondiert, um eine kompakte Siedlungsstruktur zu fördern und zusätzliche Erschließungsaufwendungen zu minimieren.

Im Nordwesten des Ortsteils Lipperts ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Diese Fläche wird angrenzend an bereits geplante Wohnbauflächen in einer bislang als Landwirtschaft dargestellten Fläche geplant, um eine kompakte und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.
Die geplante Wohnbaufläche fügt sich aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung städtebaulich sinnvoll in die bestehende Ortsstruktur ein und stellt eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung dar.

Südöstlich in Lipperts ist eine großzügige Arrondierung der bestehenden Wohnbauflächen vorgesehen. In diesem Bereich sind bereits umfangreiche Wohnbauflächen dargestellt, sodass eine Abrundung der Siedlungsstruktur aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint. Die Arrondierung dient der klaren Abgrenzung des Siedlungsbereichs und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung im Anschluss an bestehende Nutzungen.

Im östlichen Bereich von Leupoldsgrün werden die bisherigen Darstellungen von Wohnbauflächen reduziert und teilweise verlagert. Maßgeblich hierfür sind städtebauliche Gründe sowie die vorhandene bzw. wirtschaftlich sinnvolle Erschließung. Durch die Anpassung der Flächendarstellungen können besser integrierte Standorte gestärkt, Erschließungsdefizite vermieden und eine kompaktere Siedlungsentwicklung unterstützt werden.

Gemischte Baufläche:
Südöstlich des vorhandenen Bebauungsplans „Am Schwagerholz“ wird als Lückenschluss eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche fügt sich schlüssig in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. In diesem Übergangsbereich sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich möglich. Dies entspricht der vorhandenen Situation im Umfeld und ermöglicht eine flexible Entwicklung, die auf zukünftige Bedarfe reagieren kann, ohne die benachbarten Wohngebiete unzulässig zu beeinträchtigen. Weiterhin wird eine Fortführung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht.

Gewerbliche Bauflächen:
Ausgangspunkt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in den letzten Jahren rückläufig, während die Zahl der Beschäftigten am Wohnort deutlich zunimmt. Leupoldsgrün übernimmt damit zunehmend die Funktion einer Wohngemeinde, während wohnortnahe Arbeitsplätze verloren gehen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen kann dieser Entwicklung gezielt entgegenwirken, indem zusätzliche Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und zur Stärkung der kommunalen Entwicklung geleistet. Im Zuge dessen wird eine neue Gewerbefläche westlich der Autobahnausfahrt ausgewiesen. Diese Neuausweisung basiert maßgeblich auf der günstigen verkehrlichen Lage sowie der vorhandenen Infrastruktur. Die verkehrliche und technische Erschließung ist bereits gewährleistet und bildet damit eine wesentliche Grundlage für die Standortwahl.

Sonderbauflächen
Es erfolgt die Darstellung einer Neuplanung einer Sonderbauflächen für Photovoltaik und Speicheranlagen. Diese bereitet ein Vorhaben vor, das sich gegenwärtig im Planungsprozess befindet. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan nimmt keine Abwägung für diese Darstellungen vor, es handelt sich gewissermaßen um eine nachrichtliche Übernahme von Planungsvorhaben Dritter und nicht um eine Planung der Gemeinde.
Weitere Sonderbauflächen können gegenwärtig nicht seriös prognostiziert werden. Weitere Vorhaben sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen, der Flächennutzungsplan kann in Zukunft entsprechend geändert werden.

8.2 Planung von neuen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen

Bei der **Darstellung von Bauflächen** sollen die Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern berücksichtigt werden, die Ziele der Raumordnung sind zu beachten:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

- 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.
(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

- 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Für das Siedlungswesen sind folgende Vorgaben gem. Kapitel 3 RP 05 einschlägig:

- 3.1.1. Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden.
- 3.1.2. In den zentralen Orten der Region und im Bereich der Entwicklungsachsen ist eine überorganische Siedlungsentwicklung zulässig. Zwischen den Entwicklungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichend große Freiräume erhalten bleiben.
- 3.1.3. In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/ Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem jeweiligen zentralen Ort und den übrigen Gemeinden erfolgen.
- 3.1.4. In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.
- 3.1.6. Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktredwitz/Wunsiedel gering gehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.
- 3.1.7. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:
    - Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmale und Biotope,
    - besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen,
    - die stadtnahen Wälder im Bereich der Oberzentren, möglichen Oberzentren und Mittelzentren,
    - ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche,
    - wertvolle Kulturlandschaftsbereiche wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen,
    - Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete,
    - Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern.
- 3.1.9. In allen Gemeinden der Region soll die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.
- 3.2.1. Die Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen, insbesondere in den zentralen Orten der Region, nachhaltig verbessert werden. Dabei soll auf die Schaffung von kostengünstigen Wohnungen sowie auf eine verdichtete Bebauung hingewirkt werden.
- 3.2.3. In allen Teilen der Region soll auf eine weitere Modernisierung des Wohnungsbestandes, insbesondere in den ländlich strukturierten Gemeinden der Region auf eine Revitalisierung von leerstehender Wohnbausubstanz hingewirkt werden.
- 3.2.4. In allen Gemeinden der Region soll in der Bauleitplanung und bei Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung die Schaffung von Wohnungen für Alte und Behinderte, nach Möglichkeit in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der ambulanten Versorgung und zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, angestrebt werden.
- 3.2.5. Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. Auch in Gemeinden mit besonders guter Verkehrsanbindung soll eine überorganische gewerbliche Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Gewerbliche

Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten.

- 3.2.6. In der gesamten Region, vor allem in ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, sollen gewerbliche Siedlungsflächen an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten in ausreichend großem Umfang zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden. Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll insbesondere auch zur Stärkung der Oberzentren Bayreuth und Hof beitragen. In Ortslagen mit enger räumlicher Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten, insbesondere im Norden und Osten der Region, soll nach Möglichkeit auf eine Zusammenfassung der gewerblichen Nutzung hingewirkt werden
- 3.3.1 In allen Gemeinden der Region soll der Wohnwert verbessert werden; hierzu sollen die Möglichkeiten der städtebaulichen Sanierung und der Dorferneuerung verstärkt genutzt werden.
- 3.4.1. Freizeitwohngelegenheiten sollen in der Regel nur innerhalb der bebauten Ortslage oder in Anbindung daran errichtet werden. In den kleinteilig geprägten Gebieten der Region sollen flächenintensive Großprojekte nicht errichtet werden. Bei der Errichtung von Campingplätzen sollen neben der Gewährleistung einer geordneten Ver- und Entsorgung an die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Anforderungen gestellt werden.

Es handelt sich nachfolgend ausdrücklich um die Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich.
Flächenumwidmungen und kleinere Arrondierungen innerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht explizit als Neuplanung dargestellt, um den Plan handhabbar und lesbar zu gestalten.

8.2.1 Wohnbauflächen

ermittelter Gesamtbedarf	Abzgl. Potentiale des Flächennutzungsplans	Abzgl. Potentialflächen gemischte Bauflächen, Mischgebiete und Dorfgebiete
1,37 ha	**7,16 ha:** Vgl. Kapitel 7.2.2.1	**2,78 ha:** Vgl. Kapitel 7.2.2.2- 7.2.2.4 Mischnutzung: Wohnanteil 40 % ➔ 0,4 x 2,78 ha = **1,11 ha**

Berücksichtigungsgrad: 0,25 - 0,5 (Wahrscheinlichkeit d. Umsetzung einer Wohnnutzung).

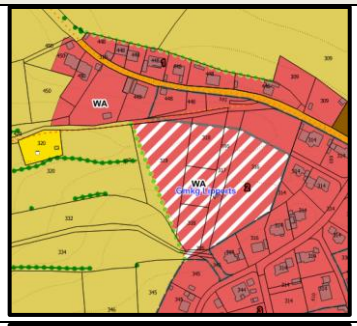
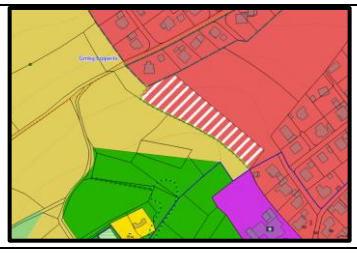
Gesamtbedarf – Wahrscheinlichkeit d. Umsetzung x vorhandene Innenentwicklungspotentiale = erforderliche Ausweisungen im planungsrechtlichen Außenbereich

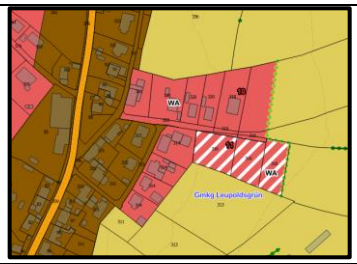
1,37 - 0,25 x 8,27 ha = - 0,6975 ha

1,37 - 0,5 x 8,27 ha = -2,765 ha

Auf Grundlage der durchgeführten Bedarfsermittlung ergibt sich rechnerisch kein zusätzlicher Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sowie der potenziell realisierbaren Wohnanteile innerhalb gemischter Bauflächen, Mischgebiete und Dorfgebiete wird der ermittelte Gesamtbedarf rechnerisch vollständig gedeckt. Aus rein quantitativer Sicht sind daher keine weiteren Bauflächenausweisungen im planungsrechtlichen Außenbereich fachlich geboten. Ungeachtet dessen sind im Rahmen der kommunalen Planungshoheit im Einzelfall zusätzliche Wohnbauflächen städtebaulich sinnvoll. Die Ausweisung einzelner Bauflächen erfolgt daher nicht zur Deckung eines rechnerischen Mehrbedarfs, sondern aus qualitativen und städtebaulichen Gründen. Die vorgesehenen Darstellungen sind als standortbezogene Einzelfallentscheidungen zu verstehen und ermöglichen es, auf Eigentumsverhältnisse und lokale Erschließungssituationen einzugehen, was zu einer realistischen Umsetzbarkeit führt.

Die neu geplanten Wohnbauflächen gliedern sich folgendermaßen.

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Fläche	Information
Lipperts		2	12.500 m²	Vorher Fläche für die Landwirtschaft.
Lipperts		6	3.000 m²	Vorher Fläche für die Landwirtschaft.

Leupoldsgrün		11	4.500 m²	Vorher teilweise Grünfläche, teilweise Fläche für den Gemeinbedarf

Die Darstellung der Fläche WA 2 stellt eine Neuausweisung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete im Umfang von etwa 12.500 m² dar. Die Fläche liegt zwischen bereits bestehender Wohnbebauung und fügt sich damit in den vorhandenen Siedlungszusammenhang ein. Aufgrund der Lage ist eine geordnete Fortentwicklung des Siedlungskörpers möglich. Eine bandartige oder in den Außenbereich ausgreifende Siedlungsentwicklung wird vermieden. Die Erschließung des Gebietes ist aufgrund der Lage kostengünstig und flächensparend möglich. Weiterhin kann durch die räumliche Nähe zwischen den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten die vorhandene technische sowie soziale Infrastruktur effizient genutzt werden. Mit der Ausweisung der Fläche erfolgt eine städtebauliche Abrundung des Siedlungskörpers im Nordwesten des Ortsteils Lipperts.

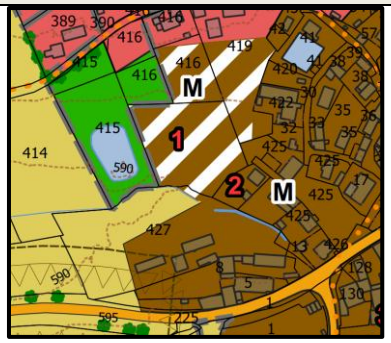
Die Darstellung der Fläche WA 6 knüpft an die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächendarstellung an und dient der Bündelung der Wohnnutzung an einem leicht zu erschließenden Standort. Die vorgesehene Neuausweisung südwestlich der bestehenden Wohnbebauung stellt eine maßvolle, siedlungsstrukturell sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes dar und führt zu einem klaren und geordneten Abschluss der Ortslage. Die Fläche liegt im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und dem Außenbereich und ist daher für eine wohnbauliche Entwicklung besonders geeignet. Durch die Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper wird eine kompakte Siedlungsstruktur gefördert. Dadurch können die für die bestehende Fläche vorgesehenen Erschließungs- und Infrastrukturstrukturen für weitere wohnbauliche Zwecke genutzt und eine effiziente Flächennutzung gewährleistet werden.

Die Fläche WA 11 orientiert sich an der vorhandenen Erschließung. Bislang war sie als Gemeinbedarfsfläche ohne konkrete Nutzung dargestellt, nördlich schließt eine bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche an. Die bestehenden Parzellierungen werden berücksichtigt, da die Erschließung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Die übrigen Flächen werden aufgrund des an dieser Stelle nicht nachweisbaren Bedarfs dem wirksamen Flächennutzungsplan entnommen, um die Schutzgüter nach UVPG durch eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme abwägungserheblich besser geeigneter Standorte zu schonen und gleichzeitig eine Konzentration auf städtebaulich geeignete Standorte zu bewirken.

Insgesamt wird somit eine Fläche von rund 4.500 m² als Fläche für Allgemeine Wohngebiete dargestellt, während 9.000 m² potenzielle Baufläche für Wohngebiete im Sinne des Flächensparens aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entnommen werden.

8.2.2 Gemischte Bauflächen

Die neu geplante gemischte Baufläche gliedert sich folgendermaßen.

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Fläche	Information
Leupoldsgrün		1	7.440 m²	Vorher Fläche für die Landwirtschaft.

Weitere abweichende Darstellungen gegenüber der vorherigen Planfassung sind Anpassungen an den städtebaulichen Bestand.

8.2.3 Gewerbegebiete

Eine gesicherte Berechnung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist wegen der zahlreichen Unwägbarkeiten bei der Relation zwischen Arbeitskraft und Fläche kaum möglich. Die Bedarfsermittlung richtet sich deshalb nach:

- den bekannten Erweiterungsabsichten
- einer für die Gemeinde angemessenen Vorratsfläche
- den Planungszielen der Gemeinde

Ortsteil	Gebiet	Nummer	Fläche	Information
Leupoldsgrün		1	6.300 m²	Vorher Fläche für die Landwirtschaft.

Die vorhandenen Gewerbeflächen sichern die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Insbesondere die Nähe zur Autobahn bietet Standortvorteile für die Betriebe und Dienstleister. Die bestehenden Ausweisungen werden aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit erweitert bzw. neue Flächen an einem geeigneten Standort dargestellt, sodass eine Neuausweisung im Flächennutzungsplan notwendig ist. Es wird auf Kapitel 6.1.2 verwiesen, in dem eine intensive Auseinandersetzung mit der Neuausweisung der Gewerbeflächen erfolgt.

8.2.4 Sondergebiete

Es erfolgt die Darstellung einer Neuplanung einer Sondergebietsfläche für Photovoltaik und Speicheranlagen. Diese bereitet ein Vorhaben vor, das sich gegenwärtig im Planungsprozess befindet. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan nimmt keine Abwägung für diese Darstellungen vor, es

handelt sich gewissermaßen um eine nachrichtliche Übernahme von Planungsvorhaben Dritter und nicht um eine Planung der Gemeinde.
Weitere Sondergebiete können gegenwärtig nicht seriös prognostiziert werden. Weitere Vorhaben sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan kann in Zukunft entsprechend geändert werden.

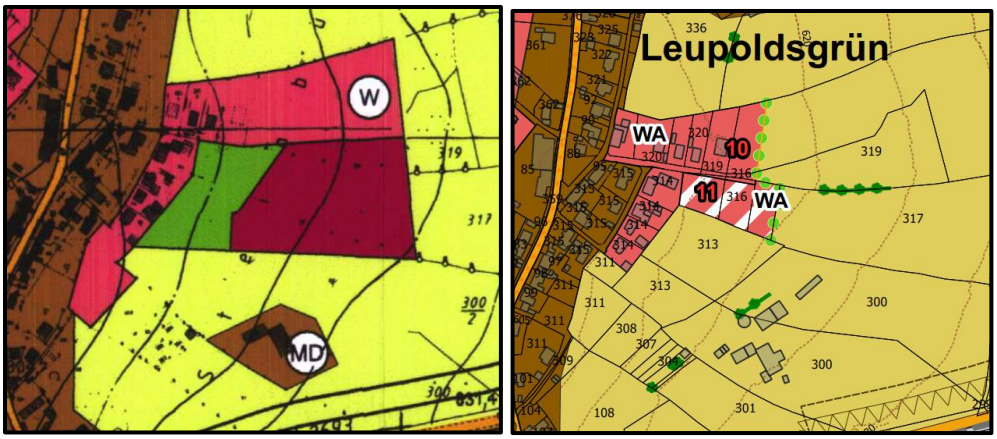
8.3 Bauflächenkonzepte für die einzelnen Ortsteile

Das Bauflächenkonzept der Gemeinde Leupoldsgrün folgt dem Ziel einer geordneten, maßvollen und an der bestehenden Siedlungsstruktur orientierten Entwicklung. Die Darstellung der unterschiedlichen Bauflächentypen berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen als auch immissionsschutzrechtliche, städtebauliche und funktionale Gesichtspunkte. Dabei wird der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ebenso beachtet wie die Erfordernisse einer langfristig tragfähigen Gemeindeentwicklung.

Leupoldsgrün

Im Zentrum wurde durch die Darstellung von Flächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO versucht, die künftige Nutzung im § 34 BauGB-Gebiet möglichst praktikabel auszugestalten.

- Entlang der Kreisstraße HO 7 werden Mischgebiete (MI 1 und 2) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist es, konfliktmindernd auf die bestehenden Verkehrsimmissionen zu reagieren und zugleich eine funktionale Nutzungsmischung zu sichern. Die Lage entlang einer wichtigen Erschließungsachse mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und vorhandenen nicht störenden gewerblichen Nutzungen rechtfertigt die Darstellung als Mischgebiet. Dadurch können Nutzungskonflikte reduziert und die Funktionsfähigkeit dieser Bereiche langfristig erhalten werden. Im bislang wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan war ein Teilbereich östlich der Kreisstraße als Gewerbefläche dargestellt. Diese Fläche wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzung nun als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr aktualisiert. Der verbleibende Bereich wurde von einer gewerblichen Baufläche in ein Mischgebiet umgewandelt.
- Im nordöstlichen Bereich von Leupoldsgrün, nordöstlich der Feuerwehr, überwiegt eindeutig die Wohnnutzung. Entsprechend wird hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt (WA 8).
- Der evangelische Kindergarten und die Feuerwehr werden als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Die Wohngebiete im Umfeld des Kindergartens (Lindenstraße, Steinweg und Am Hohen Stein) werden als Allgemeine Wohngebiete dargestellt (WA 9).
- Östlich der Angerstraße wird die Darstellung des Allgemeines Wohngebiet verkleinert (WA 10). Entlang der Straße Steinbühl erfolgt zudem die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA 11), um eine geordnete und bedarfsgerechte wohnbauliche Weiterentwicklung in städtebaulich geeigneter Lage zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist über die Straße Steinbühl gewährleistet.



Im Vergleich zum aktuell wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan findet in diesem Bereich insgesamt eine deutliche Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbauflächen statt. Die Darstellungen werden entsprechend verkleinert und an die tatsächlichen sowie zukünftigen Entwicklungsbedarfe angepasst. Die südlich angrenzende Grünfläche, die Gemeinbedarfsfläche sowie der südliche Teil der bislang dargestellten Wohnbaufläche werden künftig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und dem Außenbereich zugeordnet.

- Das Gebiet südlich des Hohen Steins wird gemäß des vorhandenen Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA 12). Im Südwesten des Gebiets wurde die Erweiterung des Friedhofs dargestellt. Im nördlichen Bereich werden öffentliche Parkflächen dargestellt.
- Das Gebiet am Schwagerholz wird gemäß des vorhandenen Bebauungsplans „Am Schwagerholz“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA 13).
- Die gemischten Bauflächen sind überwiegend dort dargestellt, wo bereits heute eine enge funktionale Verflechtung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungen besteht. Sie dienen der Sicherung historisch gewachsener Nutzungsmischungen und ermöglichen eine flexible Entwicklung im Bestand (M 2 und 3).
- Südöstlich des vorhandenen Bebauungsplans „Am Schwagerholz“ wird als Lückenschluss eine gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung). Die Fläche fügt sich schlüssig in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. In diesem Übergangsbereich sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich möglich. Dies entspricht der vorhandenen Situation im Umfeld und ermöglicht eine flexible Entwicklung, die auf zukünftige Bedarfe reagieren kann, ohne die benachbarten Wohngebiete unzulässig zu beeinträchtigen. Weiterhin wird eine Fortführung der bestehenden Infrastruktur ermöglicht (M1).

- Die Darstellung der Fläche MI 3 ergibt sich aus der im Gebiet tatsächlich vorhandenen Nutzungsdurchmischung. Zudem ist der nordöstliche Teil der Flächenausweisung bereits durch den Bebauungsplan „Leupoldsgrün-Ost Gewerbegebiet“ als Mischgebiet festgesetzt, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan dieser planungsrechtlichen Situation Rechnung trägt.
- Die Darstellungen der Flächen G 2, G 3 und G 4 wurden aus dem bisherigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen. Im östlichen Teil der Fläche G 3 befindet sich derzeit eine Photovoltaikanlage. Da solche Anlagen grundsätzlich auch in Gewerbegebieten zulässig sind und die Nutzung zeitlich begrenzt ist, wird die bisherige Darstellung beibehalten, um langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen offen zu halten.

- Die Ausweisung der Fläche MI 5 ergibt sich aus der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen sowie bestehenden handwerklichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen.
- Östlich des Bebauungsplans „Am Schwagerholz“ sowie südlich des Bebauungsplans „Am Hohen Stein“ wird entlang des Mühldorfer Weges und der südlichen Gartenstraße ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA 14). Die Darstellung folgt der vorhandenen Wohnnutzung und der städtebaulichen Prägung des Bereichs.
- Die Straße Am Löwenberg wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA 15). Die Ausweisung entspricht der tatsächlich vorherrschenden Nutzung sowie der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) an und bildet eine historisch gewachsene Gemengelage. Im Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen enthalten. Bei künftigen Änderungen innerhalb dieser Gemengelage ist eine Konfliktbewältigung im Rahmen nachgeordneter Planungs- und Genehmigungsverfahren sicherzustellen.
- Im Zentrum des Allgemeinen Wohngebiets WA 15 befindet sich ein Spielplatz, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt wird.
- Entlang der Straße Neue Heimat überwiegt eindeutig die Wohnnutzung. Folgerichtig wird dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA 16).
- Das dargestellte Allgemeine Wohngebiet WA 17 ist im Bebauungsplan „Flurweg“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Abgrenzung zum südlich angrenzenden Mischgebiet (MI 4) ist dort verbindlich geregelt und wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.
- Für das Gebiet südlich von WA 15 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Löwenberg“. Im bislang wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan war das Gebiet teils als Allgemeines Wohngebiet (WA 18), teils als gewerbliche Baufläche dargestellt (GE 2). Diese Darstellung sowie die festgesetzte Art der Nutzung des Bebauungsplans „Am Löwenberg“ werden übernommen. Im südlichen Teilbereich wird ergänzend eine gemischte Baufläche (M 5) ausgewiesen. Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wird angestrebt, die zukünftige Entwicklung im angrenzenden, durch § 34 BauGB geprägten Bereich möglichst praktikabel und nutzungsflexibel zu gestalten. Das als gemischte Baufläche dargestellte Areal befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Mit der Ausweisung wird gezielt eine Nutzungsänderung vorbereitet, die es ermöglicht, neben gewerblichen Nutzungen auch anderweitige wohnverträgliche Nutzungen zuzulassen.

Neumühl:

Die Ortslage wird insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt, um die vorhandene Nutzungsmischung dauerhaft zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Dadurch wird der bestehende Charakter des Ortsteils erhalten und eine flexible Entwicklung im Rahmen der gemischten Nutzung ermöglicht.

Der gesamte Ortsteil befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Selbitztal mit Nebentälern“ im Gebiet des Landkreises Hof. Aufgrund der Schutzgebietskulisse sind Eingriffe in diesen sensiblen Naturraum mit besonderen Restriktionen verbunden und daher nur eingeschränkt möglich.

Die Fläche der bestehenden, nicht mehr genutzten Kläranlage soll künftig als Bauhof der Gemeinde genutzt werden. Mit der Umnutzung wird eine bereits versiegelte und infrastrukturell vorgeprägte Fläche einer sinnvollen, gemeindlichen Folgenutzung zugeführt. Durch die Verortung des Bauhofs auf dieser Fläche steht ausreichend Raum für die Materialien und Fahrzeuge des Bauhofs zur Verfügung. Zudem ist die Erschließung der Fläche bereits gesichert. Der Bauhof übernimmt zentrale Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge, insbesondere im Bereich der Unterhaltung und Pflege öffentlicher Verkehrsflächen, Grün- und Freiflächen, Gewässer sowie kommunaler Einrichtungen. Darüber hinaus ist er für den Winterdienst, die Lagerung von Geräten und Materialien sowie für den schnellen Einsatz bei Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten von wesentlicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund erscheint die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf an dieser Stelle gerechtfertigt.

Hartungs:

Die Ortslage wurde insgesamt als Dorfgebiet beurteilt, um die bestehende Nutzungsmischung zu sichern und für die vorhandenen Nutzungen noch verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Das größte Anwesen ist ein herrschaftlicher Gutshof. Die Planung hat sich am bestehenden Flächennutzungsplan sowie am Bestand orientiert.

Hohenbuch:

Es handelt sich um eine vereinzelte Wohnbebauung. Es handelt sich aber nicht um ein klassische Wohnbebauung, dagegen spricht der vorhandene Bestand an Nebenanlagen. Land- sowie forstwirtschaftliche Tätigkeiten sind im Nebenerwerb zu erwarten. Einzelne Häuser werden zum Teil für Ferienwohnungen genutzt. Die großen Grundstücke und die Verstreuung von Baukörpern führen dazu, dass der Ortsteil nicht als Siedlungskörper fungiert. Zwischen der vorhandenen Bebauung kann städtebaulich nicht verträglich nachverdichtet werden.

Lipperts:

Lipperts ist nach Leupoldsgrün der zweitgrößte Ortsteil im Plangebiet.

- Im Nordosten ist ein Gewerbegebiet in Form eines Autohandels vorhanden (G1). Die Fläche ist als gewerbliche Fläche im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt.
- Die Darstellung des MD 3 im zentralen Teil von Lipperts, rund um die Parkstraße, sichert die traditionellen Durchmischung von Wohnen, landwirtschaftlichen Nutzungen und dörflichem Gewerbe und den ortsbildprägenden Charakter dieser Bereiche.
  Viehhaltung ist immissionsschutzfachlich günstig zum Außenbereich hin angeordnet. Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich sind in der Regel hinzunehmen.
- Die Bereiche im Nordwesten von Lipperts sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Diese entwickelten sich entlang der vorhandenen Ortsstruktur. Daher ist die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes angezeigt (WA1).
- Die Fläche WA 2 stellt eine Neuausweisung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete dar. Sie bietet in einem verträglichen Umfang weiteres Entwicklungspotenzial. Die Flächen schließen jeweils unmittelbar an bestehende Allgemeine Wohngebietsflächen an und gewährleisten damit eine geordnete Siedlungsentwicklung.
- Das Gebiet wischen Webersteig und Waldstraße wird gemäß des vorhandenen Bebauungsplans „Lipperts zwischen Webersteig und Waldstraße“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (WA 3).
- Im Bereich WA 4 ist eine Nutzungsmischung nicht erkennbar und eine andere Darstellung als Allgemeine Wohngebietsfläche städtebaulich nicht zu vertreten.
- Die WA 5 Fläche entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich des Webersteiges“, in welchen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.
- Die WA 6 Fläche ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbaufläche dargestellt und dient ebenfalls dazu die vorhandenen Infrastrukturen zu bündeln. Die Neuplanung südwestlich im Bereich der WA 6 Fläche stellt eine maßvolle und siedlungsstrukturell sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes dar. Durch die Lage am Übergang zum Außenbereich eignen sich die Fläche sich für eine wohnbauliche Entwicklung, ohne neue isolierte Siedlungskörper zu schaffen. Gleichzeitig wird so die Innenentwicklung gestärkt und eine geordnete Weiterentwicklung und Abschluss des Wohnstandorts Lippers ermöglicht.
- WA 7 ist ebenfalls städtebaulicher Bestand und als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren.

Röhrsteig:

Der Ortsteil Röhrsteig stellt einen kleinen, dörflich geprägten Siedlungsbereich dar. Die Bebauung weist ein zersiedeltes, bandartiges Siedlungsmuster auf, das sich überwiegend entlang sowie zwischen zwei Erschließungsstraßen entwickelt hat.

- Die als Dorfgebiet MD 5 dargestellte Fläche wurde aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Hof- und Nebennutzungen entsprechend ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht dem bestehenden Flächennutzungsplan und trägt dem tatsächlichen Nutzungscharakter Rechnung.
- Im Westen von Röhrsteig grenzen die Wohnflächen teils direkt an einen landwirtschaftlichen Betrieb, teilweise dienen vorhandenen Gebäude nach wie der landwirtschaftlichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund entspricht die Darstellung als Dorfgebiet MD 6 dem prägenden Charakter dieses Bereichs.
- Das dargestellte GE 3 resultiert aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans und dem Betrieb vor Ort und wird unverändert beibehalten.
- Im südlichen Bereich ist die Fläche WA 19 als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Bebauung weist eine bandartige Struktur auf und erfüllt eindeutig die Wohnfunktion. Eine alternative Gebietsdarstellung wäre hier weder städtebaulich sinnvoll noch mit der vorhandenen Nutzungsstruktur vereinbar.

8.4 Konzentrationsflächen nach § 35 BauGB

Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan enthält keine Darstellungen im Sinne des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB.

9 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Gemeinde Leupoldsgrün beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die künftige Entwicklung im Gemeindegebiet nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde für die nächsten Jahre darzustellen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 10,25 km^2 und hat gemäß Stand vom 31.12.2024 1.238 Einwohner.

Ziel der Planung ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der vorgelegte Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll besonders die künftige bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen lenken und somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Ordnung sicherstellen. Die Neuaufstellung ist erforderlich, da der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 stammt und knapp ein halbes Jahrhundert alt ist.

Bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung werden besonders die Belange von Natur und Landschaft und der organisch auf Innenentwicklung fokussierten Siedlungsentwicklung bei der Darstellung von neuen Bauflächen berücksichtigt. Auch wenn in der zeichnerischen Darstellung die neu dargestellten Bauflächen ins Auge fallen, ist der § 1a Abs. 2 BauGB ausweislich der Kapitel 7 und 8 ein klar erkennbares planerisches Leitbild.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Leupoldsgrün eine bauliche Entwicklung in einem Umfang von ca. 3,96 ha. Dieser verteilt sich wie folgt:

- Allgemeine Wohngebiete: 2,00 ha
- Gemischte Bauflächen: 0,74 ha
- Gewerbegebiete: 0,63 ha
- Gemeinbedarfsfläche: 0,59 ha

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen findet in erster Linie für die neu dargestellten Bauflächen statt. Der städtebauliche und planungsrechtliche Bestand hat ebenfalls Umweltauswirkungen, z.B. auf die Schutzgüter Landschaftsbild oder Wasser, diese Umweltauswirkungen werden aber nicht durch die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans verursacht.

9.1.2 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Immissionsschutzgesetzgebung oder der Waldgesetzgebung spielt in der vorliegenden Planung das Naturschutzgesetz eine besondere Rolle. Dazu gehören im Wesentlichen die Biotopflächen mit Schutz nach dem Art. 23 BayNatSchG und § 30 BNatSchG, das Landschaftsschutzgebiet „Selbitztal mit Nebentälern" (§ 26 BNatSchG) sowie Flächen gem. §§ 28 und 29 BNatSchG.

Bezüglich der **Vorgaben der Regional- und Landesplanung** wird auf Kapitel 3.1 - 3.4 verwiesen.

Fachplanungen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm → Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Inhalte in Kapitel 7.1.1.3
- Denkmalschutz → Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Inhalte in Kapitel 3.5

- Nachsorgender Bodenschutz → Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Inhalte in Kapitel 3.4
- Vorsorgender Bodenschutz → Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Inhalte in Kapitel 3.4 und 4.3.1
- Wasserrahmenrichtlinie → Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Inhalte in Kapitel 4.3.3.2

Fachgesetze
Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversieglung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) 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 ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmöglichste Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.

BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls neu aufgestellt und in den Flächennutzungsplan integriert.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Angaben zum Bestand der Schutzgüter finden sich in den Kapiteln 3 und 4, sodass an dieser Stelle auf eine erneute detaillierte Beschreibung der Bestandssituation verzichtet wird.

9.2.1.1 Schutzgut Mensch/Siedlung

Beschreibung

Zunächst wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 4.5 und 4.6 verwiesen. Den Darstellungen in den Kapiteln 4.6 sowie 8.3 ist zu entnehmen, dass im Gemeindegebiet Gemengelagen bestehen, die insbesondere aus der räumlichen Nähe vorhandener Gewerbebetriebe zu Wohnnutzungen resultieren.

Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt im Landkreis Hof an der Bundesautobahn A 9 und ist durch die Bundesstraße B 15, die Staatsstraße 2693 sowie überörtliche Kreisstraßen gut erschlossen.

Der Hauptort Leupoldsgrün bildet das zentrale Siedlungszentrum der Gemeinde und wird durch die Ortsteile Lipperts, Hartungs, Neumühl und Röhrsteig ergänzt. Die Siedlungsstruktur ist überwiegend

dörflich geprägt und durch eine Durchmischung von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichnet. Gewerbliche Bauflächen befinden sich schwerpunktmäßig östlich des Hauptortes, insbesondere im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets an der Anschlussstelle Hof/West der A 9, sowie im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Lipperts. Darüber hinaus ist im Ortsteil Röhrsteig ebenfalls ein Gewerbegebiet vorhanden. Eine neue Gewerbefläche wird nördlich des bestehenden Pendlerparkplatzes dargestellt.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist.

Standorte mit bekannten Altlasten sind im Gemeindegebiet vorhanden. Auf die entsprechenden Hinweise in Kapitel 3.4 wird verwiesen.

Auswirkungen
Durch die gegenseitige Situierung bestehender und geplanter Bauflächen entstehen weder für die Beschäftigten noch für die Wohnbevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Durch die Darstellung von Flächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 5-6a BauNVO wurde versucht, Gemengelagen in § 34 BauGB-Gebieten möglichst konfliktfrei abzubilden. Wo Gewerbebetriebe vorhanden sind, die bei typisierender Betrachtung nicht in gemischt genutzten Baugebieten zulässig sind, wurden Darstellungen gem. § 8 BauNVO vorgenommen. Angrenzende Bereiche werden dann als gemischte Baugebiete dargestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 §§ 5-6a BauNVO), sofern keine verbindlichen Bauleitpläne andere Vorgaben machen.

In Einzelfällen grenzt eine gewerbliche Baufläche gemäß § 8 BauNVO unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Zuordnung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Löwenberg“, der durch Regelungen zum Immissionsschutz eine konfliktfreie Nachbarschaft sicherstellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan übernimmt insoweit den bestehenden planungsrechtlichen Zustand. § 50 BImSchG wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Rechnung getragen. Bei Veränderungen innerhalb der Gemengelage ist eine Konfliktbewältigung in nachgeordneten Planungs- und Verwaltungsverfahren erforderlich. Es wurde grundsätzlich versucht, Gemengelagen durch die Darstellung von Zwischenzonen mit geringerer Störanfälligkeit Rechnung zu tragen, um die bestehende Situation durch die vorliegende Planung zumindest nicht zu verschlechtern.

Die nördlich des Pendlerparkplatzes dargestellte gewerbliche Baufläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 9 und ist zugleich in deutlichem Abstand zu Wohnnutzungen sowie zu sonstigen nicht gewerblichen Anlagen angeordnet. Aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch, insbesondere im Hinblick auf Lärm- oder Immissionsbelastungen, nicht zu erwarten sind. Die verkehrlich vorbelastete Lage begünstigt eine konfliktarme Ansiedlung gewerblicher Nutzungen.

Emissionen durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien werden in den dafür vorgesehenen Genehmigungsverfahren immissionsrechtlich geprüft und Verminderungsmaßnahmen festgeschrieben, um eine Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte hinsichtlich der Geruchsbelästigung, Blendwirkung und Lärmemissionen zu gewährleisten.
Relevante Staubemissionen sind nach längeren Trockenphasen bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu erwarten bzw. zeitlich begrenzt bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Rahmen der Bauphase.

Für sämtliche relevanten Arten von Emissionen, auch für Baulärm, existieren regulative Normen und Richtlinien, welche im Einzelfall zu beachten sind und für deren Einhaltung eine vollziehbare Rechtsgrundlage für den Einzelnen besteht.

Die für die örtliche und überörtliche Erholungsnutzung bedeutsamen Landschaftsausschnitte werden nicht durch neue Bauflächen beeinträchtigt. Darstellungen zur Sicherung planbedeutsamer Grünflächen und Erholungs- und Freizeitnutzungen sind im Flächennutzungsplan erfolgt.
Bauflächen wurden in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten geplant und zur freien Landschaft hin klar abgegrenzt. Natürliche Grenzen wie Wasserläufe, Vegetationsgrenzen oder Geländekanten wurden bei der Darstellung von Bauflächen nicht überschritten, sodass das Landschaftsbild und das subjektive Naturerlebnis nicht großräumig beeinträchtigt werden.

Altlastenstandorte werden nicht mit besonders schutzbedürftigen Nutzungen überplant.

9.2.1.2 Schutzgut Tiere

Beschreibung
Es wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 3.3 und 4.4 verwiesen.

Die Natura-2000-Schutzkulisse ist nicht betroffen. Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet in der Gemeinde. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das Schwerpunktgebiet „Gewässersystem der Selbitz“ umfasst das Selbitztal sowie die Talauen weitgehend naturnaher Nebenbäche, in denen gefährdete Indikatorarten naturnaher Mittelgebirgsbäche nachgewiesen wurden bzw. in denen ein Biotopverbund zumindest in Ansätzen noch vorhanden ist.

Eine erhebliche Zerschneidungswirkung geht im Gemeindegebiet insbesondere von der Bundesautobahn A 9 sowie von der Bundesstraße B 15, die in die Staatsstraße St 2693 übergeht, aus. Verkehrsinfrastrukturen stellen Barrieren nicht natürlichen Ursprungs dar und wirken als Ausbreitungshindernisse, insbesondere für flugunfähige Tierarten.

Die Gewässer im Gemeindegebiet Leupoldsgrün sind in weiten Teilen baulich verändert. Die ökologische Durchgängigkeit ist an zahlreichen Abschnitten nicht oder nur eingeschränkt gegeben. Dies führt zu einer zusätzlichen Einschränkung der Vernetzungsfunktion aquatischer Lebensräume.

Die im Nordosten verlaufende Bahnstrecke wirkt einerseits ebenfalls als lineare Barriere im Sinne eines Verkehrsweges. Andererseits übernehmen die Bahndämme im Gemeindegebiet zugleich eine Ersatzfunktion als durchgehende Biotopverbundachse, insbesondere für Trockenlebensräume.
Große unzerschnittene Lebensräume sind nicht vorhanden. Großflächige, unzerschnittene Lebensräume sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen
Mit einer baulichen Nutzung von bislang landwirtschaftlichen Flächen ist auch immer ein Eingriff in die Fauna verbunden. Kleinräumig werden dadurch Lebensräume von Insekten zerstört, großräumig kann in Lebensräume oder Jagdreviere von Säugetieren, Vögeln, Reptilien oder Amphibien eingegriffen werden. Solche Eingriffe sind im Rahmen von nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren zu untersuchen und auszugleichen, in jedem Fall jedoch zu minimieren.
Im Zuge der Erschließung von Bauflächen sind artenschutzrechtliche Belange von boden- und heckenbrütenden Vogelarten zu berücksichtigen, welche im Einzelfall betroffen sein können. Hier ist gegebenenfalls Ersatz und artenschutzrechtlicher Ausgleich zu schaffen.

Durch die vorliegende Planung erfolgt weder eine Verbreiterung noch die Neuerrichtung von Barrieren in Form zusätzlicher Verkehrswege. Weitere Zerschneidungen von Lebensräumen finden durch die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht statt. Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die neu dargestellten Bauflächen werden überwiegend als städtebaulicher Lückenschluss innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ausgewiesen. In

einzelnen Fällen erfolgen maßvolle Erweiterungen des Gemeindegebiets, die unmittelbar an vorhandene Bebauung oder bereits dargestellte Bauflächen anschließen und dadurch keine neuen isolierten Siedlungskörper schaffen.
Die dargestellte gewerbliche Baufläche im östlichen Gemeindegebiet befindet sich in direkter Lage an der Bundesautobahn A 9 sowie nördlich des bestehenden Pendlerparkplatzes. Aufgrund der bereits vorhandenen verkehrlichen Vorbelastung ist in diesem Bereich nicht von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere auszugehen.

9.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Beschreibung
Auf Kapitel 3.3 und 4.4. wird verwiesen.

Auswirkungen
Wie bereits unter dem Punkt „Schutzgut Tiere“ ausgeführt, werden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keine neuen Bauflächen innerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen dargestellt. Ebenso sind keine strukturreichen Gebiete von Neuausweisung betroffen. Dennoch ist mit einer baulichen Nutzung von bislang landwirtschaftlichen Flächen immer auch ein Eingriff in die Flora verbunden, was zu kumulativen Auswirkungen beitragen kann. Solche Eingriffe sind im Rahmen von nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren zu untersuchen und auszugleichen.
Grundsätzlich sind Hecken und Feldgehölze im größtmöglichen Umfang zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Sicherung von Baumbestand in bebauten Gebieten kann über den Flächennutzungsplan nicht wirksam erfolgen, hier sind weitere Instrumente erforderlich.

9.2.1.4 Schutzgut Boden

Beschreibung
Auf Kapitel 3.4 sowie auf die Kapitel 4.1, 4.2, 4.3 wird verwiesen.

In weiten Bereichen des Gemeindegebiets ist Ackernutzung vorherrschend, die mit entsprechenden Eutrophierungsprozessen einhergeht. Waldbestände mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz, oder Schutzwald i.S.d. Art. 10 Abs. 1 BayWaldG ist nicht vorhanden.

Im Gemeindegebiet sind Geogefahren in Form von Hangrutschungen im Bereich des Löwenbergs bekannt. Die geologischen Verhältnisse ergeben kein relevantes Risiko von Verkarstungsprozessen.

Im Gemeindegebiet sind bislang vier Altlastenstandorte bekannt.

Auswirkungen
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen erfolgen keine neuen Darstellungen.

Vorgaben zur Minderung der Versiegelung müssen in nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren verbindlich geregelt werden. Durch die bedarfsgerechte Darstellung von neuen Bauflächen und Baugebieten wird dem Vermeidungsgrundsatz dahingehend bereits Rechnung getragen. Durch die Planung werden folgende Flächen neu dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete: 2,00 ha
- Gemischte Bauflächen: 0,74 ha
- Gewerbegebiete: 0,63 ha
- Gemeinbedarfsfläche: 0,59 ha

Geotope oder freistehende Felsbereiche werden durch Planungen der Gemeinde nicht beeinträchtigt.

Böden mit besonderer Bedeutung, insbesondere Auengleye oder Moorböden, werden durch die Planung nicht neu in Anspruch genommen. Generell sind die Vorschriften und Normen zum vorbeugenden Bodenschutz einschlägig.

Die Eutrophierung von Standorten wird sich aufgrund der neuen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundsätzlich ändern, da dies in erster Linie von der künftigen Entwicklung der Landwirtschaft abhängt. Wenn der Anteil der ökologisch bewirtschafteten Fläche ansteigt, wird sich die Flächeneutrophierung reduzieren.

Schadstoffeintrag kann grundsätzlich in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. An gasförmigen Schadstoffen sind in erster Linie Industrie- und Fahrzeugabgase zu nennen. Hier ist aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens mit einer Verkehrszunahme zu rechnen, wobei der stärkere Einsatz umweltfreundlicher Fahrzeugantriebe den dadurch erhöhten Schadstoffausstoß wieder reduzieren kann. Die gewerblichen Emissionen sind der immer restriktiver wirkenden gesetzlichen Regulation unterworfen, sodass eine Verschlechterung der Situation nicht zu prognostizieren ist.
Flüssige Schadstoffe können als Betriebs- und Schmierstoffe bei Fahrzeugen und Geräten sowie in Industrie, Gewerbe und Haushalten anfallen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Schadstoffe ist in der Regel gewährleistet. Feste Schadstoffe in der Form von Abfällen und Restmüll werden ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt. Wilde Müllablagerungen und Salzeintrag durch Winterdienst erfolgen in Form linearer Verschmutzung besonders entlang von Verkehrswegen.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung
Auf Kapitel 3.4 und 4.3.3 wird verwiesen.
Die oberirdische Entwässerung des Gemeindegebiets Leupoldsgrün erfolgt überwiegend über das Gewässersystem der Selbitz sowie deren Nebenbäche. Der Rothenbach stellt das prägende Fließgewässer im Gemeindegebiet dar und übernimmt eine zentrale Funktion für den Wasserhaushalt sowie die Ableitung des Oberflächenwassers.
Die im Gemeindegebiet vorhandenen Wasserschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt und entsprechend gekennzeichnet. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die Schutzzonen der Wasserschutzgebiete berücksichtigt.

Im Gemeindegebiet sind Standorte mit Altlasten bekannt. Diese sind im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf den vorsorgenden Grundwasserschutz, zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Gemeindegebiet Leupoldsgrün nicht vorhanden.

Auswirkungen
Die schutzgutbezogenen Informationen wurden in der Planzeichnung dargestellt. In den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten werden keine neuen Bauflächen dargestellt, sodass Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Altlastenstandorte werden nicht mit besonders schutzbedürftigen Nutzungen überplant. Dadurch werden potenzielle Risiken für das Grundwasser und den Boden vermieden.

Durch die bedarfsgerechte und maßvolle Darstellung neuer Bauflächen und Baugebiete wird dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen und die damit verbundenen Versiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Konkrete Vorgaben zur Minderung der Versiegelung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zur Sicherung der

Grundwasserneubildung sind in den nachgeordneten Bauleitplanverfahren und Genehmigungsverfahren verbindlich zu regeln.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung
Auf das Kapitel 4.3.2 wird verwiesen.

Auswirkungen
Aufgrund der Lage und Dimension der geplanten Erweiterung von Bauflächen ist nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen bestehender Luftaustauschprozesse oder Kaltluftströme hervorgerufen werden. Kaltlufttransport- oder Frischluftschneisen werden durch die Darstellung künftiger Bauflächen nicht überbaut oder in ihrer Funktion erheblich eingeschränkt. Eine Inversionsgefährdung ist im Gemeindegebiet nicht als hoch einzustufen.

Mit der Entwicklung von Gewerbeflächen ist jedoch, unabhängig von den im Planungsgebiet vorherrschenden günstigen klimatischen Rahmenbedingungen, zwangsläufig eine Erhöhung von Emissionen an Luftschadstoffen und Treibhausgasen verbunden. Diese Emissionen sind rechtlich reglementiert und bleiben innerhalb der zulässigen Grenzwerte. Dennoch kann es zu einer punktuellen Verschlechterung der Immissionssituation, insbesondere in Hauptwindrichtung, kommen. Hervorzuheben ist hierbei, dass die gewählten Entwicklungsflächen außerhalb der bestehenden Wohnbebauung liegen und insbesondere keine Erhöhung der Verkehrsbelastung für die bestehenden Wohnbauflächen zu erwarten ist. Dem Grundsatz der Minimierung der Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung wird somit entsprochen.
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im Gemeindegebiet eine Reduzierung von Pendlerverkehren bewirken kann. Dies trägt mittelbar zur Senkung der Verkehrsbewegungen und damit zu einer Minderung der gesamten verkehrlichen Emissionen bei.

Durch Eingriffe in die bestehende Nutzung werden kleinklimatische Auswirkungen hervorgerufen. Durch eine Bebauung geht die klimatische Ausgleichsfunktion von Ackerflächen teilweise verloren. Versiegelte und bebaute Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf, während nachts eine schnellere Abkühlung erfolgt. Dies führt lokal zu einer veränderten thermischen Belastung und einer Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktion. Wärmeliebende Arten können hiervon in begrenztem Umfang profitieren, während typische Offenlandarten andere Standorte aufsuchen müssen.

Es ist in nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren unbedingt zu beachten, dass keine Maßnahmen zur Neupflanzung/Begrünung so effektiv für den städtebaulichen Klimaschutz sind, wie der Erhalt von Altbäumen. Der Erhalt dieser ist von herausragender Bedeutung, da diese im Vergleich zu Neupflanzungen über eine wesentlich höhere Leistungsfähigkeit hinsichtlich Verschattung, Verdunstungskühlung und Luftfilterung verfügen.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung
Auf Kapitel 4.1, 4.4, und 4.5 wird verwiesen.

Auswirkungen
Die für die örtliche und überörtliche Erholungsnutzung bedeutsamen Landschaftsausschnitte werden nicht durch neue Bauflächen beeinträchtigt. Darstellungen zur Sicherung planbedeutsamer Grünflächen und Erholungs- und Freizeitnutzungen sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan erfolgt.
Bauflächen wurden in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten geplant und zur freien Landschaft hin klar abgegrenzt. Natürliche Grenzen wie Wasserläufe oder Vegetationsgrenzen wurden bei der

Darstellung von Bauflächen nicht überschritten, sodass das Landschaftsbild und das subjektive Naturerlebnis nicht großräumig beeinträchtigt werden. Darüber hinaus werden an landschaftlich sensiblen Übergängen zu neu dargestellten Bauflächen gezielte Eingrünungsmaßnahmen dargestellt, die der Einbindung der Siedlungsränder in die umgebende Landschaft dienen und mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduzieren.
Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht durch neue Bauflächen und Baugebiete beeinträchtigt.

Durch die Neuplanung von Bauflächen wird das Landschaftsbild teilweise zusätzlich beeinträchtigt. Dies gilt insbesondere für gewerbliche Bauflächen. Planbegünstigend wirkt sich indes aus, dass diese Bauflächen an bestehende Darstellungen und Betriebsstätten angrenzen. Es findet dadurch eine Konzentration der punktuellen Störung des Landschaftsbildes, insbesondere durch die Autobahn A9 stark vorbelasteten Bereich statt.
Landschaftlich bedeutsame Grünstrukturen wurden aufgenommen und in der Planzeichnung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung der Baukörper und der Ein- und Durchgrünung von Baugebieten obliegt nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung
Auf Kapitel 3.5 wird verwiesen.

Auswirkungen
Eine Beeinträchtigung der Ortsbilder durch neue Bauflächen und Baugebiete findet nicht statt. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt und Wegebeziehungen bleiben erhalten. Baudenkmäler wurden ebenso wie Bodendenkmäler in der Planzeichnung dargestellt.
Elemente der historischen Kulturlandschaft werden nicht beeinträchtigt.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Alternative „Nichtdurchführung der Planung“ kann nicht betrachtet werden, da die Gemeinden nach dem Baugesetzbuch zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen verpflichtet sind. Einzig mögliche Alternative wäre gewesen, auf eine Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zu verzichten und Nutzungsänderungen wie bisher mit Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zu sanktionieren. Dadurch könnte aber auf Dauer keine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sichergestellt werden. Die Gemeinde ist gem. § 11 Abs. 2 BNatSchG auch verpflichtet, einen Landschaftsplan aufzustellen, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.
Generell findet durch die Aufstellung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplans kein unmittelbarer baulicher Eingriff statt. Dieser wird erst mittels verbindlicher Bauleitplanungen rechtlich vollziehbar. Daher können die konkreten Auswirkungen nur im jeweiligen nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren betrachtet werden. Im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind diese lediglich pauschal, beziehungsweise überblicksartig zu charakterisieren. Es ist von einer Worst-Case Betrachtung auszugehen.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend erstellt. Diese umfasst, soweit möglich, eine Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a) bis i).

a) Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Durch die Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans prognostizierte erhebliche negative Auswirkungen
Mensch	/
Kultur- und Sachgüter	/
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Verlust von Habitaten durch Entwicklung neuer Baugebiete
Landschaft	- Darstellung neuer Bauflächen
Fläche/Boden	- Versiegelung von Boden im Bereich von Neubauten und bei der Erschließung neuer Baugebiete
Wasser	- Versiegelung von Boden im Bereich von Neubauten und bei der Erschließung neuer Baugebiete
Klima/Luft	- Darstellung neuer Bauflächen mit hohem Störgrad

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Planung bringt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt mit sich. § 50 BImSchG wird bei der Neuausweisung von Bauflächen beachtet.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diese Aspekte sind in nachgeordneten Verfahren konkret zu ermitteln.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Osten der Gemeinde Leupoldsgrün trifft der Flächennutzungs- und Landschaftsplan keine gebietsspezifischen Festlegungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Stattdessen wird an der Darstellung gewerblicher Bauflächen festgehalten, da diese Bauflächen planungsrechtlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen grundsätzlich zulassen, ohne die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen unangemessen einzuschränken. Die Konkretisierung der Maßnahmen für die jeweiligen Baugebiete erfolgt in nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren.
Nordöstlich von Lipperts wird die Neuplanung eines Sondergebiets für Photovoltaik und Speicher dargestellt. Für das Vorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung am 13.08.2026 die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie ein Änderungsverfahren des bestehenden Flächennutzungsplans beschlossen. Stellungnahmen, die sich auf die geplante Photovoltaik- und Speicheranlage beziehen, sind daher auf das hierfür eingeleitete Bauleitplanverfahren zu beziehen. Die konkrete planerische Auseinandersetzung mit dem Vorhaben einschließlich der damit verbundenen Belange erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Änderungsverfahrens des bestehenden Flächennutzungsplans.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die

Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Der Landschaftsplan wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls neu aufgestellt und in den Flächennutzungsplan integriert. Es besteht kein Widerspruch zwischen den vorhandenen Plänen.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Nicht betroffen.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d)

Es wurden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan neue Flächen für die Bebauung ausgewiesen. Es ist kein erheblicher Eingriff in die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und in gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse absehbar.

Erheblich nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j) sind nicht absehbar. Durch den Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird keine unmittelbare Zulässigkeit von Betriebsbereichen i.S.d. 12. BImSchV begründet.

9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Generell sind zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen die einschlägigen Normen und Richtlinien grundsätzlich zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Daneben sind folgende Überlegungen in die Planung eingeflossen:

Schutzgut	Maßnahmen auf Ebene der Flächennutzungsplanung
Mensch	- Berücksichtigung § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005 - Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Optimierung bestehender und geplanter Freiraumstrukturen in Natur und Landschaft sowie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile
Kultur- und Sachgüter	- Nachrichtliche Übernahme und Freihaltung denkmalschutzrechtlich oder kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Überschlägige Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange bei baulichen Eingriffen als Orientierung für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen - Freihalten naturschutzfachlich bedeutsamer Bereiche - Darstellung einer Schwerpunktkulisse für Maßnahmen des Naturschutzes - Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Optimierung bestehender und geplanter Freiraumstrukturen in Natur und Landschaft
Landschaft	- Maßnahmen zur Eingrünung von Bebauung gegenüber der freien Landschaft werden formuliert und dargestellt - Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf für Flurdurchgrünung und Anreicherung mit Kleinstrukturen wurden identifiziert - Landschaftsprägende Gehölzbestände werden dargestellt

Fläche/Boden	- Das planerische Leitbild fokussiert auf Innenentwicklung, Flächen im Außenbereich werden nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen
Wasser	- Weiträumige Aussparung der Talauen von neuen Baugebieten. - Formulierung von Maßnahmenvorschlägen und Entwicklungszielen zur Erhöhung der Gewässerqualität
Klima/Luft	- Keine Verbreiterung von Barrieren in Kaltlufttransportbahnen - Offenhalten der Kaltluftabflussbahnen und Talbereiche - Keine Situierung von neuen Bauflächen mit erheblichem Störgrad in inversionsgefährdeten Gebieten

9.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden im Gemeindegebiet ca. 3,96 ha an Bauflächen neu geplant, Photovoltaikanlagen mit Speicher ausgenommen. Gem. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind die überplanten Bereiche überwiegend als „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen. Überschlägig ergibt sich folgender Rechenansatz für den Bedarf an Kompensationsflächen:

3,96 ha x 0,4 = 1,584 ha

Falls alle Bauflächen umgesetzt werden, ist von einem Bedarf von **ca. 1,584 ha** an Kompensationsflächen auszugehen. Schwerpunkträume für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind sachgerecht in ausreichendem Umfang dargestellt worden. Der Eingriff kann im Rahmen der Planung kompensiert werden.

Für die Darstellungen von Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen ist eine Kompensation nicht zwingend erforderlich, sofern die Eingriffsschwelle nach § 14 BNatSchG nicht überschritten wird. Da es sich letzten Endes auch nicht um Planungen der Gemeinde handelt, sondern um konkrete Vorhaben (§ 12 BauGB) wird von weiteren Darstellungen abgesehen.

9.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Einzelfall können alle dargestellten Bauflächen, unabhängig davon, ob es sich um Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Gewerbeflächen handelt, zur Diskussion gestellt werden. Jedoch sind neben den grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen, wie den Festsetzungen des Fachrechts (z. B. Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope) sowie den Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung auch weitere Restriktionen in die planerische Beurteilung einzubeziehen. Dazu zählen insbesondere die geomorphologische Gegebenheiten vor Ort sowie die Bodenverhältnisse, die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, etc. die eine bauliche Nutzung einschränken. Dabei spielen auch technische Rahmenbedingungen eine maßgebliche Rolle. Hierzu gehören die Anbindung der Baugebiete an das bestehende Verkehrsnetz, die Sicherstellung einer leistungsfähigen Ver- und Entsorgung, die Möglichkeit zur Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen sowie die Berücksichtigung notwendiger Abstände zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten.

Der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf hat vor diesem Hintergrund die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde umfassend geprüft und den voraussichtlichen Bedarf abgeschätzt. Dabei werden die Belange der Fachbehörden, die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Anregungen der Öffentlichkeit in einem sorgfältigen Abwägungsprozess einbezogen. Ziel ist es, unter Wahrung der übergeordneten Vorgaben geeignete, städtebaulich integrierbare Flächen für eine bauliche Weiterentwicklung darzustellen und somit eine langfristige und bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde zu sichern (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Bezüglich der konkreten Begründung der Weiterentwicklung von Siedlungsflächen sind die Kapitel 7.2.2 sowie 8.1 - 8.3 einschlägig.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlage des Umweltberichtes waren die einschlägigen Gesetze und Vorschriften, insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz, eine weitere Grundlage stellte das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Hof dar.
Das Plangebiet wurde im Rahmen von Ortsbegehungen in Augenschein genommen. Die aufgeführten Biotope wurden begangen und auf ihren Zustand untersucht. Dabei zeigte sich, dass einzelne Biotopflächen im Zuge der aktuellen Erhebungen vor Ort nicht mehr in der bislang beschriebenen Ausprägung festgestellt werden konnten. Weiterhin wurden der Wasserhaushalt und die Eutrophierung sowie das Vorhandensein von Zeigerarten der entsprechenden Lebensräume ermittelt. Ebenfalls wurden der allgemeine optische Zustand und potenzielle Gefährdungen bewertet. Faunistische Beibeobachtungen wurden ebenfalls mit aufgenommen.
Die immissionsschutzrechtlich relevanten Verkehrswege und Gewerbegebiete wurden anhand von zur Verfügung stehenden Lärmkarten und Genehmigungsunterlagen beurteilt und vor Ort besichtigt, um die Einflüsse auf die angrenzenden Nutzungen und die Umwelt zu beurteilen.
Darüber hinaus wurde insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsplanung die allgemeine Siedlungsstruktur untersucht, um eventuelle Konfliktfelder zu beurteilen und mögliche Entwicklungen im Innen- und auch im Außenbereich vor Ort zu erörtern, sodass die in diesem Planwerk skizzierten Gebiete eine ausreichend begründete Grundlage besitzen.
Generell wurden Informationen, die sich aus Kartenmaterial und Satellitenbildern ergaben, zusätzlich intensiv vor Ort verifiziert, um eine genaue Beurteilung und Einordnung der Sachverhalte leisten zu können.
Weitere Informationen wurden einschlägigen topographischen Karten, Luft- und Satellitenbildern sowie amtlichen Statistiken entnommen. Daneben waren insbesondere das LEK Oberfranken-Ost sowie informelle städtebauliche Konzepte und Planungen der Gemeinde Leupoldsgrün wesentliche Bezugspunkte.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (2001) durchgeführt.
Für zu erwartende Umweltwirkungen wurde eine fünfstufige Skalierung gewählt:

- sehr geringe Erheblichkeit
- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit
- sehr hohe Erheblichkeit

Wesentliche technische Schwierigkeiten traten nicht auf. Die vorliegenden Daten sind ausreichend, um auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter prognostizieren zu können.

9.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring ist in den Bebauungsplänen verbindlich festzulegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind darin durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Mit der Umsetzung von Bebauungsplänen sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen auszuschließen und Monitoringkonzepte verbindlich festzuschreiben.
Diese umfassen in der Regel:

- Die Einrichtung der Ausgleichsflächen und die Überwachung der Flächen vor dem Hintergrund der vorgegebenen Entwicklungsziele
- Die Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Die Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im speziellen Artenschutz durch geeignete cef-Maßnahmen
- Betriebsüberwachung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Folgeverordnungen
- Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern oder Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt und im Zuge von Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

9.3.3 Zusammenfassung

Zunächst bleibt festzuhalten, dass die inhaltliche Tiefe des Flächennutzungsplans nicht die einer verbindlichen Bauleitplanung aufweist. Der Flächennutzungsplan bereitet den baulichen Eingriff lediglich vor und stellt diesen in seinen Grundzügen dar. Die tatsächliche Eingriffsintensität kann auf dieser Ebene nur grob skizziert werden und ist, gegebenenfalls gutachterlich, im Zuge weitergehender Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beurteilen. Dann sind auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konkret festzusetzen und die nicht vermeidbaren Eingriffe sind auszugleichen/ zu kompensieren.

Die Erschließung neuer Bauflächen geht immer mit einem Eingriff in Natur und Landschaft einher, weshalb die Auswirkungen auf die Schutzgüter in jedem Einzelfall zu prüfen sind. Ist davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf eines oder mehrere Schutzgüter zu erwarten sind, sind diese gegebenenfalls gutachterlich zu bewerten. Generell gilt das gesetzlich festgeschriebene Gebot der Minimierung von negativen Auswirkungen auf Schutzgüter. Dieses Minimierungsgebot führt dazu, dass nur an den Stellen neue Baugebiete dargestellt werden, wo nach Lage der Dinge davon auszugehen ist, dass eine sachgerechte Konfliktbewältigung in nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren stattfinden kann.

Nichtsdestotrotz kommt es auch bei der Entwicklung der neu geplanten Bauflächen zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (geringe Erheblichkeit), Boden (geringe Erheblichkeit) und Landschaftsbild (geringe Erheblichkeit). Im Zuge der Alternativenprüfung konnten keine wesentlich besser geeigneten Standorte identifiziert werden. Diese Prüfung stellt bereits eine zentrale Vermeidungsmaßnahme dar. Es wird dadurch sichergestellt, dass für die geplanten Nutzungen nur die am besten geeigneten Flächen dargestellt werden und auch nur in dem dafür benötigten Umfang. Dadurch wird die Eingriffsschwere präventiv herabgesetzt. Es wurde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten versucht, vermeidbare negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden.

Konflikte im städtebaulichen Bestand lassen sich auf Ebene des Flächennutzungsplans nur bedingt lösen, generell wurde aber eine Zuordnung der Nutzungen in Bauflächen mit entsprechendem Störgrad

und entsprechender Schutzbedürftigkeit nach den immissionsschutzrechtlichen Regelungen vorgenommen. Bestehende Konflikte werden dadurch zumindest nicht verschärft.

Die umweltbezogenen Auswirkungen raumbedeutsamer Planungen Dritter (Straßeninfrastruktur, Versorgungsinfrastruktur) werden nicht durch die Gemeinde veranlasst und auch nicht durch die Gemeinde kompensiert. Die gemeindlichen Planungen und Entwicklungsvorstellungen sind aber in den jeweiligen Genehmigungsverfahren durch Dritte zu berücksichtigen.

Infolge der geplanten Siedlungsentwicklung werden insbesondere nicht berührt oder beeinträchtigt:

- nach Naturschutzrecht geschützte Flächen
- Trinkwasserschutzgebiete
- Boden- und Baudenkmäler
- Altlasten

10 Soziale Infrastruktur

10.1 Bildung und Erziehung

Im Gemeindegebiet sind vorhanden:

- Evangelische Kindertagesstätte "Sonnenhügel": Der Kindergarten bietet Platz für 50 Kinder sowie 24 Plätze in einer Krippengruppe.

10.2 Kulturelle Einrichtungen

20 Vereine, Verbände und Gruppierungen gestalten das Dorfleben durch ihr Engagement entscheidend mit, stärken den Zusammenhalt untereinander und leisten einen wesentlichen Beitrag zum kulturellen Leben. Das Vereinsangebot ist umfangreich.

10.3 Einrichtungen des Gesundheitswesens

In Leupoldsgrün am Rathausplatz 2 befindet sich eine Allgemeinarztpraxis. In der Konradsreuther Straße 8 und 12 befindet sich jeweils eine Physiotherapie.

10.4 Behörden und Verwaltung

- Gemeindekanzlei Leupoldsgrün, Schulstraße 1, 95191 Leupoldsgrün

10.5 Kirchliche Einrichtungen

Im Gemeindegebiet befindet sich die Evangelisch-Lutherisches Kirchengemeinde am Kirchplatz 1.
In unmittelbarer Nähe befinden sich das Pfarrhaus und das Gemeindehaus als Treffpunkt für kirchliche und gemeinschaftliche Veranstaltungen.

In der Straße Neue Heimat 16 in Leupoldsgrün liegt die russische Orthodoxe Kirche Berliner Diözese des Moskauer Patriarchats Hl. apostelgleichen Nino von Iberien.

Folgende flächennutzungsplanrelevante Kirchen und Kapellen sind vorhanden:

- Pfarrkirche - Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Leupoldsgrün

10.6 Feuerwehr

Mit aktuell 40 aktiven Feuerwehrmännern und Feuerwehrfrauen sowie 9 Jugendlichen (Stand Juli 2019) verfügt die Freiwillige Feuerwehr Lipperts (Hauptstraße 48) über eine gut ausgebildete, motivierte und einsatzbereite Mannschaft für die Sicherstellung des Brandschutzes in Leupoldsgrün und Umgebung.

11 Grünflächen

11.1 Grünflächen und Dauerkleingärten

In der Gemeinde Leupoldsgrün befinden sich kleinere private Gärten und gartenähnliche Nutzungen, die überwiegend den angrenzenden Wohnnutzungen zugeordnet sind. Kleinere Schrebergärten und Dauerkleingartenansammlungen im klassischen Sinne sind nicht vorhanden.

Die dargestellten Grünflächen sind im Hinblick auf städtebauliche Planungen relevant und wurden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB gesichert.

11.2 Parkanlagen und Friedhöfe

Größere öffentliche Parkanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.
Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen vorrangig Funktionen der wohnungsnahen Erholung.

Ein Friedhof befindet sich in Leupoldsgrün. Dieser ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan berücksichtigt und gesichert.

Im Jahr 2018/2019 wurde der Friedhofsvorplatz umfassend neugestaltet. Im Zuge dieser Maßnahme entstanden am Zugang zum Friedhof zehn Parkplätze. Teil der Umgestaltung war zudem das Aufstellen einer Erinnerungstafel zur Würdigung des abgerissenen Vorgängergebäudes sowie eine ansprechende pflanzliche Ausstattung mit Bäumen und Büschen. Die Abgrenzung zum angrenzenden Privatgrundstück erfolgte durch den Bau einer Gabionenmauer.

11.3 Sportanlagen

Im Gemeindegebiet Leupoldsgrün sind verschiedene Sportanlagen vorhanden:

- Fußballplatz des ASV Leupoldsgrün 1931 e. V. am Röhrsteig
- Schießstand des Schützenvereins „Frohsinn“ Leupoldsgrün 1887 e. V. in der Brunnenstraße
- Schießstand der Schützengesellschaft „Eichenkranz“ 1896 Lipperts e. V. am Steinweg

Schulsportanlagen werden den Gemeinbedarfseinrichtungen zugewiesen. Reitsportanlagen sind im Gemeindegebiet nicht in gesonderter Form vorhanden und werden über die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft berücksichtigt.

11.4 Spielplätze

In der Gemeinde Leupoldsgrün sind mehrere öffentliche Spielplätz vorhanden:

- Spielplatz an der Frankenwaldstraße
- Spielplatz am Hohen Stein
- Spielplatz am Löwenberg

Zusätzlich ist ein Bolzplatz vorhanden, der vor allem der jugendlichen Freizeitgestaltung dient.

- Bolzplatz am Hohen Stein

Weiterhin befindet sich im zentralen Ortsbereich von Leupoldsgrün am Anger, an der Hauptstraße, eine Mehrzweckfläche für sportliche und freizeitbezogene Aktivitäten.

Die Flächen erscheinen für den derzeitigen Bedarf ausreichend. Bei künftigen Erweiterungen von Wohnbauflächen, insbesondere im Falle von Geschosswohnungsbau, ist im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren auf die Sicherstellung von ausreichend Grün- und Spielflächen zu achten.

12 Verkehr

12.1 Überörtliche und örtliche Straßenverkehrsflächen

12.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Autobahn
Im östlichen Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn A 9, die eine der wichtigsten überregionalen Nord-Süd Verbindungen Deutschlands darstellt. Für die Gemeinde Leupoldsgrün hat die A 9 eine besondere verkehrliche und wirtschaftliche Bedeutung, da sie eine leistungsfähige Anbindung an die Metropolregion Nürnberg im Süden sowie an die Ballungsräume Leipzig und Berlin im Norden gewährleistet.

Bundesstraßen
Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt verkehrlich günstig und ist über die Bundesstraße 15 direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B 15 verbindet Leupoldsgrün in Richtung Nordosten mit Hof sowie nach Südwesten mit Orten wie Rehau, Selb und überregional bis nach Regensburg und Landshut.

Staatsstraßen
Die Staatsstraße 2693 verläuft als wichtige Verbindung von der B 15 in der Umgebung über Neudorf nach Leupoldsgrün und weiter zur Anschlussstelle 34 der Autobahn A 9.

Kreisstraßen
Die Kreisstraße HO 7 führt von der B173 über Stegenwaldhaus nach Lipperts, Leupoldsgrün und auf die St 2693.

Verkehrsmengen
Straßenverkehrszählung 2023
→ durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken des Jahres 2023 für die Summe beider Fahrtrichtungen

Straße	Abschnitt	KFZ	SV	LV
B 15	OD Hof (B 2/B 173) – AS Hof-West (A 9)	12.243	741	11.502
HO 7	(K 33): B 173(Sellanger) – Leupoldsgrün (L 2693)	987	45	942
HO 7	(L 2693): Leupoldsgrün – Konradsreuth (St 2461)	3294	313	2981
St 2693	(Volkmannsgrün (L 2195) – Leupoldsgrün (W) (K 27)	1655	94	1561
St 2693	Leupoldsgrün (W) (K 27) – AS Hof-West (A 9) (34)	5490	508	4982

12.1.2 Örtlicher Straßenverkehr

Ein gut ausgebautes, schlüssiges innerörtliches Verkehrsnetz ist eine wichtige Voraussetzung für die ordnungsgemäße Entwicklung einer Gemeinde. Es stellt die notwendigen Verkehrsverbindungen zwischen den Arbeitsstätten, Wohnungen und Erholungsflächen her.

Die Ortsteile untereinander und die Nachbargemeinden sind durch ein angemessenes örtliches Verkehrsnetz aus Gemeindeverbindungsstraßen untereinander verbunden. Die wesentlichen Gemeindeverbindungsstraßen wurden im Flächennutzungsplan dargestellt.

12.2 Öffentlicher Verkehr

Vorgaben des Regionalplans:
Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs sollen

- die Entwicklung und Erreichbarkeit der zentralen Orte gewährleistet,
- der Wirtschaftsstandort Oberfranken-Ost gestärkt,
- die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und die Bevölkerung erhöht,
- die flächendeckende Verkehrserschließung aller Teilräume der Region gewährleistet,
- den Belangen der Bevölkerungsgruppen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, verstärkt Rechnung getragen und
- den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnet werden.

Es ist dabei von besonderer Bedeutung, den Belangen der Bevölkerungsgruppen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, verstärkt Rechnung zu tragen.

Beim weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur ist es von besonderer Bedeutung, die Belange des Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs stärker aufeinander abzustimmen. Dabei ist auf eine Erhöhung des Anteils des öffentlichen Personennahverkehrs hinzuwirken.
Es ist anzustreben, dass bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet wird.
Es ist anzustreben, die Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr in allen Teilen der Region durch Verbesserungen der Erschließung und des Bedienungsstandards durch die Verlängerung der täglichen Betriebszeiten sowie eine Verdichtung der Taktzeiten durch eine enge Abstimmung zwischen den Nahverkehrsträgern zu sichern und auszubauen.
Im ländlichen Raum soll eine angemessene Erschließung aller Kommunen durch den ÖPNV sichergestellt werden

12.2.1 Omnibusverkehr

Bushaltestellen sind in sämtlichen Ortsteilen der Gemeinde vorhanden und gewährleisten eine Grunderschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Die reguläre Taktung orientiert sich im Wesentlichen an den Schülerbeförderungszeiten. Darüber hinaus bestehen jedoch werktäglich mehrmals tägliche Verbindungen in die Städte Hof und Helmbrechts. Ergänzend wird das Angebot durch eine Bürgerbus-Linie erweitert, die innerörtliche Verbindungen sowie Fahrten in die Nachbargemeinden Selbitz und Konradsreuth ermöglicht. Darüber hinaus stehen im Gemeindegebiet nahezu 20 Haltestellen des bedarfsgerechten Hofer Landbusses zur Verfügung, die eine flexible Ergänzung des Linienverkehrs darstellen und die Anbindung der Bevölkerung an das regionale ÖPNV-Netz deutlich verbessern.

12.2.2 Bahnverbindungen

Die Gemeinde Leupoldsgrün selbst verfügt über keinen Zugang zum Schienenverkehr. Zustiegsmöglichkeiten sind am Bahnhof in Stegenwaldhaus sowie in Selbitz, Helmbrechts und Münchberg vorhanden. Diese befinden sich in einem Umkreis von etwa 10 bis 15 Kilometern. Darüber hinaus stellt der Hofer Hauptbahnhof einen wichtigen Knotenpunkt dar, von dem aus regelmäßige Regional- und Fernverbindungen bestehen.

12.2.3 Flugverbindung:

Im Bereich der Luftverkehrsinfrastruktur ist der Flughafen Hof-Plauen, der rund 7 Kilometer östlich von Leupoldsgrün liegt, von besonderer Bedeutung. Er bietet vor allem Geschäftsfliegern eine schnelle Anbindung.

Für internationalen Flugverkehr stehen die nächstgrößeren Flughäfen in Nürnberg und Leipzig/Halle zur Verfügung, die jeweils in rund zwei Stunden Fahrzeit erreichbar sind und den Anschluss der Gemeinde an den Flugverkehr sicherstellen.

12.3 Rad & Fußverkehr

In der Region ist ein möglichst flächendeckendes, sicheres und mit den benachbarten Regionen abgestimmtes Radwegenetz anzustreben. Der verstärkte Ausbau von Radwegenetzen in den Nahbereichen der zentralen Orte ist zur Förderung des Alltagsradverkehrs von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, an den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ausreichend attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten anzubieten.

Radwege
Es ist anzunehmen, dass das Rad fahren zu Erholungszwecken und auch als normales Verkehrsmittel mit der steigenden Energieverknappung und Verteuerung weiter zunehmen wird. Für diesen Verkehrszweig wird man möglichst ebene und möglichst vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte oder wenig befahrene Wege anstreben.

Der Radverkehr zwischen den Ortsteilen wird derzeit überwiegend auf der Fahrbahn mitgeführt. Eigene, durchgängig ausgebaute Radwege sind bislang nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Vor diesem Hintergrund besteht im Gemeindegebiet nach wie vor erheblicher Handlungsbedarf, um eine sichere und attraktive Radverkehrsinfrastruktur zu schaffen. Der Gemeinderat hat deshalb die Erstellung eines Radwegenetzkonzeptes initiiert. In Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro soll ein schlüssiges Gesamtkonzept erarbeitet werden, das sowohl den Anschluss an bestehende Radwegeverbindungen im Landkreis Hof und der kreisfreien Stadt Hof sicherstellt als auch innerörtlich funktionale Verbindungen für die Bürgerinnen und Bürger ermöglicht.
Im Zuge der Konzepterstellung wurde bereits eine intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt, bei der die Einwohnerinnen und Einwohner aufgefordert waren, konkrete Vorschläge für Radwegeverbindungen einzubringen. Diese Anregungen fließen in die weitere Planung ein und gewährleisten, dass die künftige Radwegeinfrastruktur sowohl den Alltagsbedürfnissen als auch den Anforderungen an eine sichere Freizeitnutzung entspricht.
Insgesamt zeigt sich, dass die Gemeinde Leupoldsgrün die bestehenden Defizite im Bereich Radverkehr aktiv aufarbeitet und mit der Erstellung eines Radwegenetzkonzeptes einen wichtigen Schritt unternimmt, um die Mobilität vor Ort nachhaltig zu verbessern und den Radverkehrsanteil zu erhöhen.

Fußwege
Zur Sicherstellung einer barrierefreien und sicheren Erschließung für den Fußgängerverkehr soll im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Leupoldsgrün, abgesehen von kurzen Stichstraßen, verkehrsberuhigten Bereichen sowie untergeordneten, gering belasteten Nebenstraßen, grundsätzlich die Anlage mindestens eines einseitigen, barrierefreien Gehwegs angestrebt werden. Die Regelbreite soll hierbei mindestens 2,10 m betragen, um den Anforderungen an Barrierefreiheit und Nutzbarkeit gerecht zu werden.
Ergänzend zu dieser Mindestausstattung bestehen innerhalb des Gemeindegebiets Bereiche, in denen die Führung von vom Fahrbahnverkehr getrennten Fußwegen städtebaulich und funktional sinnvoll ist. Ziel ist es, dem Fußgängerverkehr günstige und attraktive Rahmenbedingungen zu bieten und sichere, direkte Wegeverbindungen zu gewährleisten. Insbesondere in Wohngebieten ist darauf hinzuwirken, dass kurze, gut wahrnehmbare Verbindungen zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Spielplätzen, Schulen, Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten entstehen. Derartige Fußwege sollten soweit möglich in durchlaufende Grünzüge gelegt werden.

Im Rahmen der Ausweisung und Planung neuer Baugebiete wird grundsätzlich auf eine umfassende Verkehrsberuhigung hingewirkt. Durch diese Gestaltung wird eine sichere Mitnutzung der Verkehrsflächen durch Fußgänger ermöglicht, sodass in diesen Bereichen in der Regel auf die gesonderte Ausweisung eigenständiger Fußwege verzichtet werden kann.

In älteren Siedlungsbereichen sind teilweise keine Gehwege entlang der Straßen vorhanden. Dies kann stellenweise zu Nutzungskonflikten und Einschränkungen der Verkehrssicherheit führen. Entsprechende Defizite sind bei zukünftigen städtebaulichen Maßnahmen zu berücksichtigen und schrittweise zu verbessern.

Außerhalb der geschlossenen Wohnbebauung existieren zudem viele öffentliche Feld- und Waldwege, welche problemlos von Fußgängern genutzt werden können.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

13.1.1 Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Gemeinde Leupoldsgrün verfügt über eine eigene kommunale Wasserversorgung, die das Gemeindegebiet mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Wasserversorgung ist zentral organisiert und deckt zuverlässig die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie etwaiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ortsansässiger Einrichtungen ab.

Das Trinkwasser weist eine mittlere Härte von 10,1° dH auf. Die Qualität entspricht damit den üblichen Gegebenheiten in ländlichen Gebieten Oberfrankens. Die Trinkwasserversorgung stellt eine grundlegende Voraussetzung für alle weiteren Entwicklungen dar. Die kommunale Steuerbarkeit der Wasserversorgung trägt dazu bei, zukünftige Siedlungserweiterungen verlässlich zu versorgen, ohne aufwendige Erweiterungen oder neue Anschlüsse erforderlich zu machen.

13.1.2 Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung

Folgende Hinweise zum abwehrenden Brandschutz werden grundsätzlich gegeben:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.
Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.
Sofern bei den Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.
Alle Gewerbe- und Sonderbauten müssen eine Feuerwehrzufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.
Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrzufahrten eine Neigung von 10 % nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrzufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mind. 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.
Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen.
In höchstens 120 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können.
Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.
Die gemeindliche Wasserleitung kann als ausreichende Löschwasserversorgung angesehen werden, wenn bis zu 3.200 l/min Löschwasser (je nach Bebauung, z.B. Gewerbegebieten, siehe Arbeitsblatt DVGW W405) durch Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei

gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mind. ein Förderstrom von 600 l/min bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.
Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:
Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.

In der Regel wird der Löschwasserbedarf aus den jeweiligen Reserven der Trinkwasserversorgungsanlagen gedeckt.

13.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in Leupoldsgrün wird zu einem Großteil durch den Abwasserverband Selbitztal sichergestellt, dem die Gemeinde als Mitgliedsgemeinde angehört. Über ein leistungsfähiges Kanalnetz werden häusliches und gewerbliches Abwasser sowie Niederschlagswasser gesammelt und zur zentralen Kläranlage in Naila geführt.
Im Falle der Grundstücke der Grundstücke Hartungs 8, Hartungs 10, Neumühl 1, Neumühl 2, Hohenbuch 1, 2, 4 und 5, Berghaus 1, der Villa Görisch, dem Forsthaus Stegenwald und dem Kalkofen ist hingegen keine gemeindliche Abwasserentsorgung vorhanden und das Abwasser wird nicht der Verbandskläranlage in Naila zugeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde in diesen Fällen den Grundstückseigentümern übertragen.

Der Abwasserverband betreibt überwiegend ein Mischsystem. Der Anschluss der Gemeinde Leupoldsgrün erfolgt über eine Freispiegelleitung, die bei Selbitz in den Hauptsammler einmündet

Die vorhandene Abwasserinfrastruktur bildet eine zuverlässige Grundlage für die planerische Entwicklung der Gemeinde. Sie gewährleistet, dass neue Gebiete effizient an die zentrale Kläranlage angebunden werden können. Die Mitgliedschaft im Abwasserverband Selbitztal stellt sicher, dass Ausbau und Betrieb im Rahmen eines übergemeindlichen Gesamtsystems erfolgen kann.

Die Ausbaugröße in Einwohnergleichwert beträgt 49.999. Es sind zum aktuellen Stand etwa 27.000 Einwohner angeschlossen. Durch die Einwohner und die Industrie kommt es zu einer Auslastung der Kläranlage von etwa 35.000 Einwohnergleichwerten.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen wird auf die wasserwirtschaftlichen Grundsätze des § 55 Abs. 2 WHG hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dazu ist gegebenenfalls die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Sowohl Schmutzwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 WHG) als auch Niederschlagswasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) darf nur mit Erlaubnis in oberirdische Gewässer eingeleitet werden (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).

13.2 Abfallbeseitigung

13.2.1 Haus- und Gewerbemüll

Entsorgungspflichtige Körperschaft für Abfälle aus privaten Haushalten und sonstigen Herkunftsbereichen ist der Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof.

Der Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof (AZV) wurde von den Gebietskörperschaften Stadt Hof und Landkreis Hof im Jahre 1980 für den gemeinsamen Betrieb der Deponie Silberberg gegründet. Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt.

13.2.2 Sonstige Abfälle und Wertstoffe

Für die Sammlung und Verwertung weiterer Abfälle und Wertstoffe bestehen Hol- und Bringsysteme, die der Landkreis Hof betreibt.

Im Planungsgebiet sind keine Abfallentsorgungs- bzw. -behandlungsanlagen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers vorhanden.

13.3 Energieversorgung

13.3.1 Elektrizität

Bayernwerk Netz GmbH
Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.
Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Um die Energieversorgung der Region, im Zuge der Energiewende, auch künftig sicherzustellen, möchten wir aus liegenschaftsrechtlicher Sicht auf evtl. zu erwerbende betriebsnotwendige Grundstücke hinweisen.

Die vorhandenen Mittelspannungsleitungen (20KV) sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden die Kabelleitungen nicht eingetragen.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

13.3.2 Energieerzeugung

Im Gemeindegebiet sind derzeit weder Biogas- noch Wind oder Wasserkraftanlagen vorhanden.

Im Bereich der Photovoltaik weist die Gemeinde dagegen bereits einen relevanten Bestand auf. Neben einer bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage waren im Jahr 2024 insgesamt 144 Aufdachanlagen mit einer Leistung von bis zu 30 kWp sowie 5 Anlagen mit einer Leistung von über 30 kWp in Betrieb.

Nach den Angaben des Energie-Atlas Bayern wurden im Gemeindegebiet im Jahr 2024 insgesamt 1.905 MWh Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt. Die erneuerbare Stromerzeugung erfolgte dabei vollständig durch Photovoltaikanlagen, sodass die Photovoltaik einen Anteil von 100 % an der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ausmachte. Bezogen auf den gesamten Stromverbrauch

der Gemeinde entsprach die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im Jahr 2024 einem Anteil von 61,4 % (Stand: 31.12.2024).

13.3.3 Nah- und Fernwärme

Über Nahwärmenetze oder Fernwärmeanschlüsse liegen keine flächennutzungsplanrelevanten Unterlagen vor. In Leupoldsgrün ist kein Nahwärmenetz vorhanden.

13.3.4 Gas

Die Licht- und Kraftwerke (LuK) Helmbrechts GmbH versorgt die Gemeinde Leupoldsgrün mit Gas.

Leitungstyp	Status	DN	Schutzstreifen
Ferngasleitung	außer Betrieb	100	10
Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	300	8

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungs- und Landschaftsplans verlaufen die aufgeführten Versorgungsanlagen. In die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wurde der Leitungsverlauf der sich in Betrieb befindlichen Ferngasleitung mit Begleitkabel übernommen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen wurde anhand der vorhandenen Bestandspläne in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen. Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.
Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ergeben sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten wie Überwachung, Wartung und Reparatur. Der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen ist gewährleistet.

Außer Betrieb befindliche Leitungen werden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nicht dargestellt. Diese Leitungen sind vorübergehend vom gasführenden System getrennt. Diese Bezeichnung stellt jedoch lediglich eine zeitlich begrenzte Betriebseinstellung dar und bedeutet, dass die Versorgungsanlagen zu einem späteren Zeitpunkt wieder in Betrieb genommen werden können. Außer Betrieb befindliche Leitungsabschnitte sind in den vorhandenen kathodischen Korrosionsschutz eingebunden, der dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Stillgelegte Leitungen sind Anlagen, die dauerhaft nicht mehr betrieben werden (DVGW-Arbeitsblatt G 466-2).

Nach DGUV Infoblatt 203-090 "Arbeiten an Gasleitungen" sind sowohl bei außer Betrieb befindlichen als auch bei stillgelegten Leitungen, sofern nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass sie von ausgasenden Rückständen frei sind, die gleichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, wie bei aktiven Rohrleitungen.

13.3.5 Telekommunikation

Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der Schutzstreifen beträgt

0,5 m beidseitig der Anlagen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf die Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt werden, dass deren Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden.

Im Planungsgebiet finden sich Mobilfunkmasten.

Standort nach Bundesnetzagentur	Höhe
670987	7,6 Meter
66011679	40 Meter

Bezüglich der Funkmasten wird davon ausgegangen, dass für die zulässige Strahlenbelastung das EMF-Monitoring in jedem Einzelfall eine ausreichende Datengrundlage bereitstellt. Diese kann sich kurzfristig durch eine veränderte Betriebsweise an den Masten ändern, der standortbezogene Sicherheitsabstand kann aber jeweils aktuell über die EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur eingesehen werden. Der entsprechende Planungsstand ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

In dem Planungsgebiet befinden sich diverse Richtfunkstrecken.
Um eine qualitativ hochwertige Betrachtung zur Beeinflussung von Richtfunkstrecken liefern zu können, sind nach Vorliegen konkreter Planungen die Betreiber zu beteiligen.

14 Landwirtschaft und Wald

14.1 Landwirtschaft

14.1.1 Eignung und Verteilung der Flächen

Agrarleitplanung:
Aufgabe der Agrarleitplanung ist eine landesweite Bestandsaufnahme und Wertung der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Agrarleitpläne, die als fachliche Pläne gemäß Art. 14 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLPlG) die Ziele des Landesentwicklungsprogramms für den Bereich Landwirtschaft vertiefen. Sie bilden zusammen mit den Waldfunktionsplänen die Landnutzungsplanung.

Auswirkungen auf die Bauleitplanung:
Bei den Bauflächenausweisungen wurde besonders den räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehender landwirtschaftlicher Betriebe Rechnung getragen. Die dörflich geprägten Ortslagen wurden knapp abgerundet, um den Bestand der vorhandenen Betriebe nicht durch wesensfremde Bebauung zu beeinträchtigen. Großflächige Neuausweisungen finden nicht statt.

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vorrangig zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen eine Kompensation von Eingriffen erbracht werden kann. Hier werden insbesondere Synergien mit bestehenden Biotopschutzprogrammen und Schutzgebietskategorien angestrebt, in welchen die landwirtschaftliche Nutzung bereits Auflagen unterliegt.

Die Bodennutzung gestaltet sich folgendermaßen:

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	421	440	.	489
darunter Dauergrünland	128	122	.	138
darunter Wiesen und Weiden [2]	.	–	–	.
Ackerland	293	318	306	352
darunter Getreide	204	241	203	232
darunter Weizen insgesamt	26	40	37	52
Roggen [3]	–	.	–	.
Wintergerste	.	27	.	24
Sommergerste	113	109	.	80
Hülsenfrüchte	–	.	.	.
Hackfrüchte	1	0	.	.
darunter Kartoffeln	.	0	.	.
Gartengewächse	–	–	–	–
Handelsgewächse	30	28	30	.
darunter Winterraps	30	28	30	21
Pflanzen zur Grünernte	50	.	71	.
darunter Silomais einschließlich Grünmais	21	34	35	39

[1] Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorerhebungen ein.

[2] Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

[3] Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

- Quelle: Auszug aus Statistik Kommunal 2024, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Der Anteil der Teilflächen ist immer gewissen Schwankungen unterworfen, die auf keine übergeordneten Entwicklungen zurückgeführt werden können. Periodische Schwankungen können auf die Fruchtfolge der Landwirte zurückgeführt werden.
Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist in der Gemeinde Leupoldsgrün kontinuierlich um 68 ha seit 2007 gestiegen (Stand 2020).
Im Zuge der konzeptionellen Neubewertung des Bedarfs und des Bestands an Bauflächen wird versucht, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bedarfsgerecht auszugestalten.

14.1.2 Lage und Struktur der Betriebe

Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 [1]	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	12	11	9	7	8
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	2	1	–	–	–
5 bis unter 10	–	–	–	1	1
10 bis unter 20	1	2	2	–	–
20 bis unter 50	5	4	3	2	2
50 oder mehr	4	4	4	4	5

[1] Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

- Quelle: Auszug aus Statistik Kommunal 2025, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die Anzahl der Betriebe ist von 12 (2005) auf 8 (2020) zurückgegangen.

Viehhalter und Viehbestand

Tierart	Viehhalter und Viehbestand [1]								
	2007			2016 [2]			2020 [2]		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	8	462	*58*	5	458	*92*	3	542	*181*
darunter Milchkühe	7	191	*27*	4	.	.	3	195	*65*
Schweine	5	.	.	3	.	.	1	.	.
darunter Zuchtsauen	1	.	.	1	.	.	1	.	.
andere Schweine	X	X	*X*	3	.	.	1	.	.
Schafe	1	.	.	–	–	–	–	–	–
Pferde [3]	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hühner	4	73	*18*	1	.	.	1	.	.
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	4	73	*18*	1	.	.	1	.	.
Masthühner-/hähne	–	–	–	–	–	–	–	–	–

· = Zahlenwert unbekannt oder geheim zuhalten
- = nichts vorhanden
X = Aussage nicht sinnvoll

➢ Quelle: Auszug aus Statistik Kommunal 2025, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Für die weitere Entwicklung und Planung der Gemeinde ist zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Hofstellen in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden dürfen. Erweiterungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind zu berücksichtigen, insbesondere wo Viehhaltung mit entsprechenden Emissionen stattfinden. Bei geplanter Wohnnutzung sind entsprechende Abstände zu Tierhaltung zu berücksichtigen.

14.1.3 Leitbild und Maßnahmen

Im Planteil zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild und Naherholung dargestellt. Bestehende Biotopflächen sollten hier erhalten werden. Die Pflege der Flächen sollte aus naturschutzfachlicher Sicht extensiv erfolgen. Im Bereich der genannten Flächenabgrenzung sollte das Kulturlandschaftsprogramm und das Vertragsnaturschutzprogramm verstärkt angewendet werden.
Im Bereich der weiteren Flächen für die Landwirtschaft sind vorhandene Biotope und Kleinstrukturen zu erhalten und zu fördern (z. B. Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, Einzelbäume, Gräben, Teiche, Raine). Hier sollten kleinflächig punktuelle oder lineare Vernetzungsstrukturen angelegt werden. Die Flächen sind so zu gestalten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin problemlos möglich ist. Die künftigen Anpflanzungen sind so zu gestalten und zu pflegen, dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung (Nährstoffentzug, Schattenwurf, Aussamen eventueller Schadpflanzen, …) benachbarter landwirtschlich genutzter Flächen kommt.

Gem. BayNatSchG sind Kommunen verpflichtet, „ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften“. Durch eine maßvolle, standortgerechte Flurdurchgrünung sollen die Strukturvielfalt, der Biotopverbund, der Erosionsschutz und die Erholungsqualität in der Gemeinde Leupoldsgrün gestärkt werden, ohne Bewirtschaftungsrechte von Grundstückseigentümern zu beschränken. Die Maßnahmen sind freiwillig und berücksichtigen die landwirtschaftliche Nutzung.

Umsetzungsprinzipien:

- Maßnahmen sind freiwillig, sollen landschaftsverträglich und standortgerecht sein und die landwirtschaftliche Nutzung möglichst wenig einschränken.
- Priorität haben Maßnahmen an Gewässern, Hanglagen, großen, strukturarmen Flurstücken und in Ortsrandbereichen zur Sicht- und Landschaftsaufwertung.
- Die Gemeinde bietet Informations- und Beratungsangebote sowie Hinweise zu Fördermaßnahmen an.

Maßnahmen für Ackerflächen:

- Förderung extensiver Nutzung (späte Mahd, Weiden)
- Anlage von Blüh- und Ackerrandstreifen
- Kooperation mit Landwirten bei Hecken- und Feldgehölzpflege
- Erhalt und dauerhafte Sicherung der noch verstreut vorhandenen Hecken und gebüschbestandener Ranken
- Bepflanzung steiler Hangbereiche, insbesondere am Löwenberg, mit standortgerechter Vegetation zur Reduzierung von Erosions- und Rutschungsrisiken
- Entwicklung der Übergangszone zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität (Pflegezone, Beweidung)
- Verbund von Offenland- und Waldsaumbiotopen

14.2 Wald- und Forstwirtschaft

14.2.1 Bestandssituation

Die Gemeinde Leupoldsgrün ist durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, während der Waldanteil im Vergleich zum Anteil an Wald in der Region eher gering ausfällt.

Gemäß dem Regionalplan der Planungsregion Oberfranken Ost liegen im Umfeld der Städte Bayreuth, Hof und Kulmbach, die Waldanteile bei weniger als 20 Prozent. Womit diese Gebiete als „waldarm“ zu bezeichnen sind. Der Regionsanteil von Waldflächen liegt bei rund 41 Prozent und der

Landesdurchschnitt bei 37 Prozent. Mit einem Anteil von 25,4 % weist die Gemeinde Leupoldsgrün einen gering unterdurchschnittlichen Waldanteil auf (Waldfläche Bayern: > 30 %). Vor allem im nördlichen Gemeindegebiet sind größere zusammenhängende Waldgebiete vorhanden.

Der Wald ist dominiert durch Buchen-Tannen-Mischwald mit Fichte und spielt im Gemeindegebiet eine herausragende ökologische und soziale Rolle. Er trägt zum regionalen Klima- und Erholungssystem bei, sichert Biodiversität, bietet Rohstofflieferung und ist Teil der lokalen Kulturlandschaft. Seine Funktion als naturnahe Speicher-, Struktur- und Rückzugsfläche bleibt dauerhaft bedeutend.

Die Waldflächen im Gemeindegebiet sind gemäß des Energie-Atlas Bayern ausschließlich in zersplittertem Privatbesitz.

14.2.2 Waldfunktionen

Die Waldfunktionskarte weist für die Gemeinde folgende Waldbereiche mit besonderer Bedeutung aus:

- Großflächig insbesondere im Osten des Gemeindegebietes verteilter regionaler Klimaschutzwald
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen, und historisch wertvollen Waldbestand westlich des Baugebiets „Am Schwagerholz“

Die entsprechenden Waldfunktionen sind in der Planzeichnung dargestellt.

14.2.3 Planung

Die Waldflächen werden in ihrem Bestand erfasst und dargestellt, eine Nutzungsänderung wird nicht vorbereitet.

14.2.4 Leitbild und Maßnahmen

Der Waldanteil im Gemeindegebiet Leupoldsgrün liegt geringfügig unter dem regionalen Durchschnitt. Die vorhandenen Waldbestände stellen jedoch einen wesentlichen Bestandteil der örtlichen Kulturlandschaft dar und sind daher in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu pflegen. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat insbesondere der klimaresiliente Umbau bestehender Waldbestände Priorität. Vor einer Erstaufforstung sollten daher Maßnahmen zur Stabilisierung und ökologischen Aufwertung der vorhandenen Waldbestände im Vordergrund stehen.

Forstlich und naturschutzfachlich nachteilig sind stark nadelholzdominierte Monokulturen, die sowohl hinsichtlich der ökologischen Vielfalt als auch der Anfälligkeit gegenüber klimatischen Stressfaktoren als problematisch einzuschätzen sind. Ziel sollte daher eine Erhöhung des Laubholzanteils sein. Hierbei ist eine gezielte Förderung heimischer Baumarten wie Buche und Eiche sowie trockenheitsresistenter Arten wie Hainbuche, Spitz- und Bergahorn, Traubeneiche, Elsbeere, Wildbirne, Linde oder Kiefer sinnvoll. Auf diese Weise können stabile Mischwaldbestände mit erhöhter ökologischer Widerstandskraft etabliert werden.

Auch die Gestaltung der Waldränder stellt ein wesentliches Handlungsfeld dar. Insbesondere fehlt an einzelnen Beständen ein ökologisch wertvoller Waldmantel mit Strauchschicht und vorgelagerten Krautsäumen. Gestufte Waldränder mindern die Windwurfgefahr und tragen zur ökologischen Vernetzung und zur landschaftsästhetischen Aufwertung bei. Bei Erst- und Wiederaufforstungen sollte diese Maßgabe daher systematisch berücksichtigt werden. Ein unmittelbarer, ungestufter Übergang von Feldflur zu Altersklassenwald ist zu vermeiden.

Im Bereich naturschutzfachlich hochwertiger Offenländer sowie artenreicher Grünlandstandorte ist von Erstaufforstungen abzusehen. Dort gilt es, die Offenlandlebensräume als Teil der ökologischen Vielfalt

zu bewahren. Neuaufforstungen sollten generell mit dem Ziel angelegt werden, arten- und strukturreiche Mischwaldbestände zu entwickeln.

Eine finanzielle Förderung des partiellen Nutzungsverzichts über das „VNP-Wald“ ist grundsätzlich möglich und sollte verstärkt kommuniziert und angewendet werden. Förderfähig sind unter anderem der Erhalt von Horst- und Höhlenbäumen, Biotop- sowie Altbäumen. Mit vergleichsweise geringem Aufwand können wertvolle Beiträge zum Artenschutz geleistet werden.

Maßnahmen für Waldflächen:

- Fortsetzung der Entwicklung hin zu naturnahen Laub- und Mischwäldern
- Erhöhung des Laubholzanteils, der Umtriebszeiten und des Alt- und Totholzanteils
- Erhalt von Waldsäumen und Waldlichtungen
- Förderung eines höheren Laubholzanteils und Aufbau strukturreicher, standortheimischer Mischwälder
- Erhalt und Entwicklung von Waldrändern mit gestufter Vegetation und heimischen Straucharten
- Unterstützung der Umwandlung von Nadelholzreinbeständen in standortgerechte Mischbestände mit längeren Umtriebszeiten Förderung der natürlichen Waldverjüngung und des Biotopverbundes zwischen Waldflächen

14.2.5 Rechtliche Aspekte

Genehmigungspflicht und Förderung von Erstaufforstungen

In Art. 16 BayWaldG ist festgelegt, dass die Erstaufforstung nicht forstlich genutzter Grundstücke mit Waldbäumen durch Saat oder Pflanzung der Erlaubnis bedarf. Gleichzeitig wurde dem Privat- und Körperschaftswald die Förderung von Erstaufforstungen ermöglicht.
Dem Antragsteller ist es freigestellt, für eine genehmigte Erstaufforstung einen Zuschussantrag zu stellen oder nicht. Die standörtlichen Gegebenheiten, Exposition, Geologie, Lage zu anderen Landnutzungsarten und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Antragstellers bestimmen im Förderfall die standortgemäße Baumartenwahl und die Mischungsform.
Werden im Landschaftsplan Aufforstungsgewannen dargestellt, so kann dort, ohne dass ein gesonderter Antrag auf Aufforstung gestellt wird, aufgeforstet werden (vgl. Art. 16 Abs. 4 BayWaldG). Es besteht allerdings keine Aufforstungsverpflichtung Aufforstungen sind nach deren Durchführung der unteren Forstbehörde anzuzeigen.
In der vorliegenden Planung sind keine Aufforstungsgewannen dargestellt.

Versagung oder Einschränkung der Erlaubnis von Erstaufforstungen

Art. 16 Abs. 2 BayWaldG legt fest, dass die Erlaubnis zur Erstaufforstung nur versagt oder durch Auflagen eingeschränkt werden darf, ...

- "wenn die Aufforstung Plänen im Sinne des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes widerspricht,
- wenn wesentliche Belange der Landeskultur oder des Naturschutzes und der Landschaftspflege gefährdet werden,
- der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird oder
- erhebliche Nachteile für die umliegenden Grundstücke zu erwarten sind".

Daher können im Landschaftsplan als Plan im Sinne des Art. 3 BayNatSchG Flächen für die Erstaufforstung nach Art. 16 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) ausgewiesen werden. Des Weiteren können Flächen ausgewiesen werden, die nicht aufgeforstet werden sollen, die sogenannten Tabuflächen für die Erstaufforstung.

Rodungen
Wird Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart beseitigt, so spricht man von Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese bedarf einer Erlaubnis.

14.2.6 Bewertung von Aufforstungseignung

Die Forstwirtschaft stellt im Gemeindegebiet und in der gesamten Region einen wesentlichen Nutzungs- und Schutzfaktor dar. Nach den Vorgaben des Regionalplans Oberfranken-Ost (RP 5) sind die vielfältigen Funktionen des Waldes in allen Teilen der Region bestmöglich zu erhalten, falls erforderlich zu verbessern und bei allen sich auf den Wald auswirkenden Maßnahmen zu berücksichtigen (Ziel 5.2.3.1).
Weiter sind in der gesamten Region die Wälder standortgemäß, klimatolerant und zukunftssicher zu erhalten oder gegebenenfalls umzubauen (Ziel 5.2.3.2). Im Hinblick auf den Klimawandel kommt hierbei dem Umbau fichtendominierter Bestände in stabilere, artenreichere und zukunftsfähige Mischwälder eine besondere Bedeutung zu. Eine nachhaltige Forstwirtschaft hat dabei die Aufgabe, die vorhandenen Wälder zu pflegen und neue Bestände heranzuziehen. Unter Berücksichtigung aller Waldfunktionen soll ein langfristig ausreichender Holzertrag erzielt und zugleich die Widerstandsfähigkeit der Wälder gegenüber abiotischen und biotischen Schadereignissen verbessert werden.

Ein Grundsatz des Regionalplans betrifft die Entwicklung der Waldfläche. Diese soll im gesamten Planungsraum erhalten und wo möglich vergrößert werden (Grundsatz 5.2.3.3). Dies gilt insbesondere für waldarme Gebiete der Region. Falls eine Aufforstung in diesen Regionsteilen zweckmäßig erscheint, ist ein standortgerechter, laubbaumreicher, naturnaher Mischwald erstrebenswert.

Die Erlaubnis zur Erstaufforstung darf nur versagt oder eingeschränkt werden, wenn wesentliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt sind, der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird oder erhebliche Nachteile für umliegende Grundstücke zu erwarten sind. Damit verfolgt der Regionalplan das Ziel, die Wälder in der Region nicht nur als Rohstoffquelle, sondern auch als wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes, des Klimaschutzes sowie der Erholungs- und Schutzfunktionen langfristig zu sichern und zukunftsfähig auszurichten.

Ausschlusskriterien des Landschaftsplans:

- amtlich kartierte und gesetzlich geschützte Biotopflächen und Flächen nach § 29 BNatSchG, sofern dies dem Schutzzweck widerspricht
- Flächen der Natura-2000-Schutzkulisse, sofern dies dem Schutzzweck widerspricht
- Innerhalb der im Planteil zum FNP mit integriertem Landschaftsplan dargestellten Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild und Naherholung sind umfangreiche Erstaufforstungen nicht wünschenswert

15 Zusammenfassung

15.1 Flächenbilanz

Tatsächliche Nutzung

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember			
	2023		2024	
	ha	%	ha	%
Siedlung	78	7,6	80	7,8
Dar. Wohnbaufläche	45	4,4	45	4,4
Dar. Industrie- und Gewerbefläche	13	1,3	13	1,3
Verkehr	78	7,6	77	7,5
Vegetation	864	84,3	863	84,2
Dar. Landwirtschaft	569	55,5	561	54,7
Dar. Wald	260	25,4	261	25,5
Gewässer	6	0,6	6	0,6
Bodenfläche gesamt	1025	100	1025	100
Dar. Siedlungs- und Verkehrsfläche	155	15,1	157	15,3

- Quelle: Auszug aus Statistik Kommunal 2025, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die tatsächliche Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt ca. 15 %. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext die Bundesautobahn A9, die einen großen Anteil an der Verkehrsfläche ausmacht. Die tatsächliche Siedlungsfläche beträgt zwischen 7 und 8 % des Gemeindegebietes.
Die landwirtschaftlichen Flächen betragen etwa 55 %, die Waldflächen betragen dagegen nur ca. 26 %.

Die Flächenbilanz der mit vorliegender Planung neu ausgewiesenen Flächen gestaltet sich folgendermaßen:

Nutzungsart	**Summe von Fläche (ha)**	**Flächenanteil % von Gesamt**
Hauptverkehrsstraßen	25,51	2,49%
Bahnflächen	0,40	0,04%
Verkehrsfläche Gesamt	**25,91**	**2,53%**
Grünflächen	17,14	1,67%
Sportplätze	1,55	0,15%
Friedhöfe	0,67	0,07%
Naturdenkmal	0,09	0,01%
Grünflächen Gesamt	**19,45**	**1,89%**
Wald	286,56	27,94%
Landwirtschaft	567,20	55,30%
Land- und Forstwirtschaft Gesamt	**853,76**	**83,24%**
Wasserflächen	5,70	0,56%
Wasserflächen gesamt	**5,70**	**0,56%**
Anlagen für Ver- und Entsorgung gesamt	**0,64**	**0,06%**
Gemeinbedarfsfläche Bestand	0,98	0,10%
Gemeinbedarfsfläche Planung	0,59	0,07%
Dorfgebiet Bestand	20,42	1,99%
Mischgebiet Bestand	9,02	0,88%
Gemischte Baufläche Bestand	10,52	1,05%
Gemischte Baufläche Planung	0,74	0,07%
Gewerbefläche Bestand	28,75	2,80%
Gewerbeflächen Planung	0,63	0,06%
Sondergebiete	10,34	1,00%
Wohnbaufläche Bestand	36,44	3,56%
Wohnbaufläche Planung	2,00	0,20%
Siedlungsfläche Gesamt	**121,89**	**11,78%**
Gesamtfläche	1.025,62	100,00%

*Kleinere Abweichungen ergeben sich durch Rundungsvorgänge.

15.2 Zusammenfassung und Ausblick

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde Leupoldsgrün stellt sich derzeit als stabil dar. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind umfangreiche unbebaute Flächen vorhanden, die sich überwiegend in Privateigentum befinden und bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt wurden. Aufgrund fehlender Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer bestehen trotz grundsätzlich vorhandener gewerblicher Bauflächen nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde. Um dennoch die Entwicklungs- und Erweiterungsbedarfe für ortsansässige Betriebe zu berücksichtigen und externe Anfragen annehmen zu können, ist es erforderlich zusätzliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten darzustellen, um das wirtschaftliche Potenzial des Standorts der Gemeinde Leupoldsgrün angemessen zu decken.

Auch im Bereich der Wohnbauflächen sind im Gemeindegebiet zahlreiche unbebaute Grundstücke, Baulücken und größere zusammenhängende Freiflächen innerhalb bereits dargestellter Bauflächen vorhanden. Diese Flächen stellen ein wesentliches Innenentwicklungspotenzial dar, das vorrangig zur Deckung des ermittelten Wohnflächenbedarfs heranzuziehen ist. Aus diesem Grund wurden bislang dargestellte Flächen für den Wohnungsbau aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan zum Teil reduziert und entfernt sowie an anderer, städtebaulich vertretbarer Stelle neu dargestellt. Die Ausweisung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete stellen eine maßvolle Ergänzung und Arrondierung der Bauflächendarstellungen an geeigneten Standorten dar und dienen der Sicherstellung einer langfristig geordneten Entwicklung.

Leupoldsgrün verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung innerhalb eines vielfältig strukturierten Raums mit Verdichtungsansätzen. Diese Lagequalität trägt maßgeblich zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort bei. Ergänzt wird dies durch eine gut ausgebaute soziale und kulturelle Infrastruktur mit Kindertagesstätte, einem aktiven und vielfältigen Vereinsleben sowie einer gesicherten medizinischen Versorgung. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über eine Einzelhandelsstruktur, ein breites Angebot an sportlichen Einrichtungen sowie eine landschaftlich attraktive Lage.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Leupoldsgrün eine bauliche Entwicklung in einem Umfang von ca. 3,96 ha. Dieser verteilt sich wie folgt:

- Allgemeine Wohngebiete: 2,00 ha
- Gemischte Bauflächen: 0,74 ha
- Gewerbegebiete: 0,63 ha
- Gemeinbedarfsfläche: 0,59 ha

Die Darstellungen wurden so gewählt, dass keine Umweltbelastungen von hoher oder sehr hoher Erheblichkeit zu prognostizieren sind. Die geplanten Entwicklungen fügen sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein und berücksichtigen die landschaftlichen sowie naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen des Gemeindegebiets.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der städtebauliche und planungsrechtliche Bestand der Gemeinde Leupoldsgrün auf einem aktuellen Stand und an die veränderten rechtlichen und strukturellen Rahmenbedingungen angepasst. Für den vorgesehenen Planungshorizont von etwa 20 bis 25 Jahren ist damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB sichergestellt.

16 Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und der Durchführung des Verfahrens wurde beauftragt:

IVS GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0

17 Literatur- und Quellenangaben

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Hof 2005.
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Leitfaden, 2021).
- BayernAtlas online.
- Bericht „2020 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (2020)
- Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Leupoldsgrün; Berechnungen bis 2033. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021.
- Dieter Heinrich, 95191 Leupoldsgrün, - Chronik Leupoldsgrün -- http://www.chronik.leupoldsgruen.info/html/chronologie.html
- Flächenmanagement-Datenbank 4.2.1 - Hilfe und Anwendungshinweise (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2022).
- Energieatlas Bayern online.
- Internetauftritt Gemeinde Leupoldsgrün.
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, samt Teilfortschreibungen.
- Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost 2005.
- Planungshilfen für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium des Innern, München.
- Regionalplan Oberfranken-Ost.
- Schutzgebietsgrenzen, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Ökoflächenkataster aus FIS-Natur
- Statistik kommunal 2025 – Gemeinde Leupoldsgrün 09 475 145 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Bayerisches Landesamt für Statistik, September 2026.
- UmweltAtlas Bayern online.
- Waldfunktionsplan.

Weitere Rechtsgrundlagen können dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) entnommen werden.