



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

---

## Begründung mit Umweltbericht Fassung vom 09. Oktober 2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.88.04**  
Projekt: **Flächennutzungsplan mit integriertem  
Landschaftsplan  
Markt Marktzeuln**

Gemeinde:

Markt Marktzeuln

Landkreis:

Lichtenfels

Vorhabensträger:

Markt Marktzeuln

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

Begründung mit Umweltbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem  
Landschaftsplan der Marktgemeinde Marktzeuln

## Inhaltsverzeichnis

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>2</b>
<b>1 EINLEITUNG.....</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass und Aufgabe der Flächennutzungsplanung.....	6
1.2 Anlass und Aufgabe der Landschaftsplanung.....	6
1.3 Integration von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	7
1.4 Rechtswirkung.....	7
1.5 Ablauf des Verfahrens, Einbindung in die gemeindliche Planung.....	7
1.6 Am Verfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden .....	8
1.7 Konkrete Ziele und Zwecke der Fortschreibung.....	9
<b>2 LAGE, GRÖÖE UND HISTORISCHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE.....</b>	<b>11</b>
2.1 Lage und Größe des Gemeindegebietes .....	11
2.2 Historische Entwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile .....	11
<b>3 VORGABEN ÜBERÖRTLICHER PLANUNGEN UND RESTRIKTIONEN.....</b>	<b>14</b>
3.1 Landesplanung.....	14
3.2 Regionalplanung .....	15
3.3 Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete .....	15
3.4 Bergbaugebiete und sonstige Abbauggebiete, Altlasten .....	18
3.5 Denkmalschutz.....	18
3.5.1 Baudenkmäler.....	18
3.5.2 Bodendenkmäler.....	20
3.5.3 Archäologische Schutzzonen .....	20
<b>4 UMWELT UND NATURHAUSHALT.....</b>	<b>21</b>
4.1 Naturräumliche Gliederung.....	21
4.2 Geologie.....	21
4.3 Böden, Klima, Gewässer .....	21
4.3.1 Böden .....	21
4.3.2 Klima .....	22
4.3.3 Gewässer .....	23
4.3.3.1 Grundwasser .....	23
4.3.3.2 Fließgewässer .....	24
4.3.3.3 Stillgewässer .....	24
4.3.3.4 Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche .....	25
4.4 Vegetation, Fauna und Landschaftsbild.....	25
4.4.1 Potenzielle natürliche Vegetation.....	25
4.4.2 Reale Vegetation .....	25
4.4.3 Fauna .....	27
4.4.3.1 Säugetiere .....	27
4.4.3.2 Vögel.....	27
4.4.3.3 Reptilien und Amphibien.....	28
4.4.3.4 Insekten .....	29
4.4.3.5 Fische und Mollusken .....	29
4.4.4 Landschaftsbild.....	29
4.5 Landschaft und Erholung .....	30
4.6 Immissionsschutz .....	31
4.6.1 Verkehrsemissionen .....	33
4.6.2 Gewerbe- und Industrieemissionen .....	34

4.6.3	Landwirtschaftliche Emissionen .....	34
4.6.4	Die einzelnen Gemeindeteile im Überblick .....	34
<b>5</b>	<b>BEVÖLKERUNG.....</b>	<b>36</b>
5.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	36
5.2	Bevölkerungsstruktur, Haushaltsstruktur & Erwerbstätige .....	36
5.3	Künftige Entwicklung & Planungsmaßnahmen .....	38
<b>6</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG .....</b>	<b>40</b>
6.1	Arbeitsstätten und Beschäftigte in den Bereichen Landwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft und Industrie sowie Handel/Verkehr und Dienstleistung.....	40
6.1.1	Übersicht über die Betriebe, Pendlerbeziehungen.....	40
6.1.2	Industrie- und Gewerbeentwicklung.....	40
6.2	Fremdenverkehr .....	41
6.2.1	Erholungspotenzial .....	41
6.3	Einzelhandel .....	41
<b>7</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION .....</b>	<b>43</b>
7.1	Entwicklungskonzept Landschaftsplanung .....	43
7.1.1	Ziele und Maßnahmen vorhandener Pläne und Gutachten .....	43
7.1.1.1	Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan .....	43
7.1.1.2	LEK Oberfranken West.....	45
7.1.1.3	Bewirtschaftungsplan 2022-2027 für den Flusswasserkörper 2_F098 „Main von Einmündung Häckergrundbach bis Kloster Banz; Mühlbach bei Michelau .....	45
7.1.1.4	Bewirtschaftungsplan 2022-2027 für den Flusswasserkörper 2_F117 „Rodach von Einmündung der Haßlach bis Mündung in den Main; Steinach.....	46
7.1.1.5	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Lichtenfels (ABSP) .....	47
7.1.2	Schwerpunktgebiete für Naturschutzmaßnahmen in der Gemeinde mit Darstellung von Zielen und Maßnahmen .....	48
7.1.3	Maßnahmen der Landschaftspflege .....	49
7.1.3.1	Erhalt und Pflege der Kalkmagerrasen .....	49
7.1.3.2	Pflege von wärmeliebenden Waldsäumen.....	49
7.1.3.3	Pflege der Artenreichen Extensivwiesen.....	49
7.1.3.4	Gewässer .....	49
7.1.3.5	Feucht- und Nasswiesen, Röhrichte .....	50
7.1.3.6	Streuobstwiesen, Hecken .....	50
7.2	Entwicklungskonzept Siedlungsplanung.....	50
7.2.1	Allgemeine Siedlungsstruktur und bauliche Entwicklung.....	50
7.2.2	Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im städtebaulichen Bestand .....	51
7.2.3	Bauleitplanungen .....	54
7.2.4	Wohnungsbestand, Baualter und Bauzustand .....	54
7.2.5	Strategien zur Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung.....	55
7.2.6	Planungsannahmen für die Ausweisung von Wohnbauflächen .....	57
7.2.7	Gemeindlicher Umwelt- und Naturschutz .....	60
7.3	Potenzielle Konfliktfelder .....	60
<b>8</b>	<b>SIEDLUNGSPLANUNG .....</b>	<b>64</b>
8.1	Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs.....	64
8.2	Planung von neuen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen.....	65
8.3	Entwicklungskonzepte für die einzelnen Ortsteile.....	67
8.4	Konzentrationsflächen nach § 35 BauGB.....	69
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB .....</b>	<b>73</b>
9.1	Einleitung.....	73
9.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes .....	73
9.1.2	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	73
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	75

9.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	75
9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 79	
9.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	81
9.2.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	82
9.2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	82
<b>9.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>83</b>
9.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	83
9.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	83
9.3.3	Zusammenfassung .....	84
<b>10</b>	<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>86</b>
<b>10.1</b>	<b>Bildung und Erziehung .....</b>	<b>86</b>
10.1.1	Kulturelle Einrichtungen .....	86
<b>10.2</b>	<b>Einrichtungen des Gesundheitswesens.....</b>	<b>86</b>
<b>10.3</b>	<b>Behörden und Verwaltung .....</b>	<b>86</b>
<b>10.4</b>	<b>Kirchliche Einrichtungen .....</b>	<b>86</b>
<b>10.5</b>	<b>Jugendeinrichtungen .....</b>	<b>86</b>
<b>10.6</b>	<b>Feuerwehr .....</b>	<b>86</b>
<b>11</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN.....</b>	<b>87</b>
<b>11.1</b>	<b>Grünflächen und Dauerkleingärten .....</b>	<b>87</b>
<b>11.2</b>	<b>Parkanlagen und Friedhöfe.....</b>	<b>87</b>
<b>11.3</b>	<b>Sportanlagen .....</b>	<b>87</b>
<b>11.4</b>	<b>Spielplätze .....</b>	<b>87</b>
<b>11.5</b>	<b>Ziele und Maßnahmen .....</b>	<b>87</b>
<b>12</b>	<b>VERKEHR.....</b>	<b>88</b>
<b>12.1</b>	<b>Überörtliche und örtliche Straßenverkehrsflächen.....</b>	<b>88</b>
12.1.1	Überörtlicher Straßenverkehr .....	88
12.1.2	Örtlicher Straßenverkehr .....	88
<b>12.2</b>	<b>Öffentlicher Verkehr .....</b>	<b>89</b>
12.2.1	Schienerverkehr .....	89
12.2.2	Omnibusverkehr .....	91
<b>12.3</b>	<b>Rad &amp; Fußverkehr.....</b>	<b>91</b>
<b>13</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....</b>	<b>93</b>
<b>13.1</b>	<b>Wasserversorgung .....</b>	<b>93</b>
13.1.1	Trink- und Brauchwasserversorgung .....	93
13.1.2	abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung .....	93
13.1.3	Abwasserbeseitigung .....	94
<b>13.2</b>	<b>Abfallbeseitigung .....</b>	<b>94</b>
13.2.1	Haus- und Industiemüll .....	94
13.2.2	Bauschutt .....	94
<b>13.3</b>	<b>Energieversorgung.....</b>	<b>95</b>
13.3.1	Elektrizität .....	95
13.3.2	Stromerzeugung .....	97
13.3.3	Nah- und Fernwärme.....	97
13.3.4	Gas.....	97
13.3.5	Telekommunikation .....	97
<b>14</b>	<b>LANDWIRTSCHAFT UND WALD .....</b>	<b>99</b>
<b>14.1</b>	<b>Landwirtschaft.....</b>	<b>99</b>

---

14.1.1	Eignung und Verteilung der Flächen .....	99
14.1.2	Lage und Struktur der Betriebe .....	100
14.1.3	Flächenbedarf, Flurbereinigung, Dorferneuerung .....	101
14.1.4	Leitbild und Maßnahmen .....	101
<b>14.2</b>	<b>Wald- und Forstwirtschaft.....</b>	<b>102</b>
14.2.1	Bestandssituation .....	102
14.2.2	Waldfunktionen .....	102
14.2.3	Leitbild und Maßnahmen .....	102
14.2.4	Ziele.....	103
14.2.5	Rechtliche Aspekte.....	103
14.2.6	Kriterien zur Bewertung von Aufforstungseignung .....	104
<b>15</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>105</b>
15.1	Flächenbilanz.....	105
15.2	Zusammenfassung und Ausblick .....	107
<b>16</b>	<b>ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>108</b>
<b>17</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENANGABEN .....</b>	<b>108</b>
<b>18</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>108</b>

# 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 freizuhaltenden 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 beigelegten 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 Landschaftsplanes werden bereits 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 sonstigen 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 „Flächennutzungsplanes“ 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	Name2
1	Regierung von Oberfranken	Landesplanung
2	Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern
3	Regierung von Oberfranken	Gewerbeaufsichtsamt Coburg
4	Regionaler Planungsverband	Oberfranken-West
5	Fernwasserversorgung Oberfranken	
6	Wasserwirtschaftsamt Kronach	
7	Bayernwerk Netz GmbH	Kundencenter Bamberg
8	Deutsche Telekom	Niederlassung Süd
9	Telefonica Germany GmbH	
10	Ericsson Germany	
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach	
12	Landratsamt Lichtenfels	
13	Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Lichtenfels
14	Bund Naturschutz	Kreisgruppe Lichtenfels
15	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	Landesverband Bayern e.V.
16	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V. (VLAB)	
17	Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern	Wildes Bayern e.V.
18	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	
19	Bezirksfischereiverband Oberfranken e.V.	
20	Landesjagdverband Bayern e.V.	Bayerischer Jagdschutz- und Jägerverein Lichtenfels e.V.
21	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Referat Bauleitplanung
22	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	
23	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Niederlassung Nürnberg
24	SÜC Energie und H <sub>2</sub> O GmbH	
25	PLEdoc GmbH	
26	Regierung von Mittelfranken	Luftamt Nordbayern
27	TenneT TSO GmbH	
28	Bundesnetzagentur	

Nr.	Name	Name2
29	Staatliches Bauamt Bamberg	Servicestelle Kronach
30	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd	Kompetenzteam Baurecht
31	Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Nürnberg
32	Polizeiinspektion Lichtenfels	
33	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Coburg
34	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
35	Handwerkskammer für Oberfranken	
36	Industrie - und Handelskammer	Referat Standortpolitik
37	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Sparte Verwaltungsaufgaben
38	Immobilien Freistaat Bayern	Regionalvertretung Oberfranken
39	Katholisches Pfarramt	Pfarrei Marktzeuln-St. Michael
40	Evangelisch-Lutherisches Dekanat Michelau	Kirchengemeinde Schwürbitz
41	Gemeinde Michelau i.OFr.	
42	Gemeinde Hochstadt am Main	VG Hochstadt-Marktzeuln
43	Stadt Burgkunstadt	
44	Gemeinde Redwitz a.d.Rodach	VG Redwitz a.d.Rodach
45	Markt Marktgraitz	VG Redwitz a.d.Rodach

## 1.7 Konkrete Ziele und Zwecke der Fortschreibung

### Ausgangssituation:

Marktzeuln verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992. Dieses Planwerk ist mittlerweile 30 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 Stadtentwicklung 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.

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 Klimaschutz-Politik mittels des Instruments der Bauleitplanung zu betreiben.

Dies erfolgt im Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch gezielte Inanspruchnahme oder Nichtinanspruchnahme von Flächen unterschiedlicher Bedeutung für das örtliche oder das globale Klima für Zwecke baulicher Nutzung.

### Vorrang der Innenentwicklung:

Die Inanspruchnahme von Flächen zur baulichen Nutzung unterliegt dabei 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 Flächennutzungsplanes 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

Marktzeuln liegt im nördlichen Landkreis Lichtenfels im Regierungsbezirk Oberfranken.  
Marktzeuln gehört zum Landkreis Lichtenfels und liegt in der Planungsregion Oberfranken-West.

Das Planungsgebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

Gemeinde Michelau i.OFr.		Landkreis Lichtenfels
Gemeinde Hochstadt am Main	VG Hochstadt-Marktzeuln	Landkreis Lichtenfels
Stadt Burgkunstadt		Landkreis Lichtenfels
Gemeinde Redwitz a.d.Rodach	VG Redwitz a.d.Rodach	Landkreis Lichtenfels
Markt Marktgraitz	VG Redwitz a.d.Rodach	Landkreis Lichtenfels

Marktzeuln ist im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-West als Grundzentrum eingestuft.  
Marktzeuln und die Gemeinde Hochstadt am Main bilden dabei ein Doppelzentrum. Die Gemeinde grenzt an das funktionsteilige Mittelzentrum Burgkunstadt-Altenkunstadt-Weismain.  
Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 6.86 km<sup>2</sup> und hat Stand 31.12.2022 1.606 Einwohner.

Folgende Ortslagen gehören zum Gemeindegebiet:

- der Hauptort Marktzeuln
- die Dörfer Horb am Main und Zettlitz

### 2.2 Historische Entwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile

#### Marktzeuln

Die erste urkundliche Erwähnung von Marktzeuln kann in das Jahr 1071 datiert werden und steht in Zusammenhang mit einer Schenkung des Klosters Banz. Das dort erwähnte „Lehen Cylen“ (Zeuln) gehörte zum Bistum Bamberg. Die Bischöfe konnten ihre Macht bis Mitte des 13. Jahrhunderts erheblich ausdehnen und wurden 1232 durch den Kaiser auch als Landesfürsten anerkannt. Das Jahr 1249 gilt als der Beginn des Staates der Bamberger Bischöfe mit eigener Verwaltung, Rechtsprechung und Münzwesen. Mit der Errichtung einer geordneten Verwaltungsgliederung wird Zeuln dem Verwaltungsbezirk Kunstat zugeordnet.

Eine Bestandsaufnahme aus der Mitte des 14. Jahrhunderts über die fürstbischöflichen Besitzungen weist auf die Struktur von Zeuln hin. Es werden 23 Haushaltungen als Bauern aufgeführt, sowie ein Mühlenbetrieb, ein Fischer und ein Zöllner.

Seelsorgerisch wurde Zeuln von Groditz (Marktgraitz) aus betreut, bis im Verlauf des 16. Jahrhunderts die Loslösung und Erhebung zur eigenen Pfarrei erreicht werden konnte.

Der Bauernaufstand des Jahres 1525 gegen die Ausbeutung durch den Klerus und zur Durchsetzung der Forderungen nach kirchlichen und sozialen Reformen erfasste auch Marktzeuln und führte dort zur Ablösung der bischöflichen Pfarrherren durch protestantische Prediger. Wesentlichen Anteil hatten hierbei auch die Markgrafen von Ansbach-Bayreuth. Die von Bamberg aus geführte Gegenreformation blieb zunächst ohne Erfolg.

Im Jahre 1570 wurde Zeuln das Marktrecht verliehen, ein Zeichen der gestärkten gemeindlichen Selbstverwaltung, damit waren die Einrichtung eines Gemeinderates und die Einsetzung eines Bürgermeisters verbunden.

Zu den Aufgaben der Gemeinde gehörte die Verwaltung des Gemeindevermögens und der Liegenschaften, die Aufsicht über die öffentliche Ordnung, die Vermarktung der Fluren, der Unterhalt von Straßen und Wegen und die Armenfürsorge.

Ausgeübt wurden diese gemeindlichen Aufgaben durch den Bau und den Unterhalt von Wohnungen für Gemeindearbeiter wie Flurer, Hirte und Gemeindeknecht sowie durch den Unterhalt gewerblicher

Betriebe wie Backstube, Schmiede, Schafhaus und Brauhaus. 1574 wurde der Bau eines Rathauses begonnen. Ein großer Teil der Ortschaft, darunter das noch nicht fertiggestellte Rathaus, wurde in den Wirren des 30-jährigen Krieges zerstört. Erst 1689 konnte es in der Zeit wachsenden Wohlstandes wieder aufgebaut werden.

Das 18. Jahrhundert war vorwiegend von wirtschaftlicher Prosperität, einem Aufschwung von Handel, Handwerk und Gewerbe bestimmt.

Politische Umwälzungen ereigneten sich erst wieder mit dem Ende der fürstbischöflichen Herrschaft im Jahre 1802 und dem Übergang an den Kurfürsten von Bayern.

Die Ablösung der bischöflichen Verwaltung war mit einer völligen Neuordnung der Verwaltung, der Justiz und des Steuerwesens verbunden.

Marktzeuln wurde als Ruralgemeinde eingestuft und erhielt damit ein weitergehendes Selbstverwaltungsrecht unter staatlicher Überaufsicht.

Lichtenfels wurde zur zentralen Verwaltungsstelle, Sitz eines Landgerichts, Rentamtes und Forstamtes. Diese Strukturen der kommunalen Selbstverwaltung haben sich im Wesentlichen bis heute erhalten. Sie finden ihre gegenwärtige Ausprägung im Netz der zentralen Orte und wurden durch die Landkreisreform und die Gemeindegebietsreform bestätigt.

Bedeutende Veränderungen haben sich für den Markt nicht mehr ergeben, abgesehen von der Einführung einer zeitgemäßen Versorgungstechnik mit elektrischem Strom, eine zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und dem Abschluss ans Bahnnetz über den Bahnhof Hochstadt.

Nach dem 2. Weltkrieg musste eine große Zahl von Flüchtlingen und Vertriebenen integriert werden, eine Aufgabe, die der Gemeinde auch eine gute Ausgangsposition zu ihrer weiteren Entwicklung bot.

### **Horb a.Main**

Die erste urkundliche Erwähnung war 1284, als Dietrich von Kunststadt dem Kloster Sonnefeld vier Güter zu „Horewe“ übergab. 1327 verkauften Hans von Redwitz und seine Frau dem Kloster Langheim ihr Gut zu „Horwe“.

Im Jahr 1801 gehörten dem Weismainer Amt des Hochstifts Bamberg die Zent-, Territorial-, Dorf- und Gemeindeherrschaft, der Zehnten dem Herrn von Künßberg zu Wernstein auf dem von Aufseßischen Seminar zu Bamberg. Zwei mit Haus und Stadel bebaute Güter waren dem Weismainer Amt steuerpflichtig. Drei Häuser, teilweise mit Stadel, gehörten mit der Lehensherrschaft, Vogteilichkeit und Steuerpflicht dem Kloster Langheim.

Seit dem 17. Jahrhundert bis um 1870/1880 bestand in Horb eine jüdische Gemeinde. Im Jahr 1824 hatte der Ort bei einer Bevölkerung von 163 Personen 48 jüdische Einwohner. 1852 waren es 28 jüdische Einwohner bei insgesamt 143 Einwohnern. Die jüdischen Familien lebten überwiegend vom Handel. An Einrichtungen bestanden ein Betsaal beziehungsweise eine Synagoge, eine Religionsschule und ein rituelles Bad. 1864 wurde das Fachwerkhaus mit der Synagoge im ersten Stock an die Brauerei Gampert verkauft. Die Malereien auf Holzrippen konnten gerettet werden und befinden sich im Israel-Museum in Jerusalem.

1875 zählte der Ort 172 Einwohner und 62 Gebäude und gehörte zur Landgemeinde Zettlitz. In der Landgemeinde lebten insgesamt 338 Einwohner, von denen 184 Katholiken, 135 Protestanten und 19 Israeliten waren. Das Dorf gehörte zum katholischen Schul- und Kirchensprengel vom sechs Kilometer entfernten Altenkunstadt und zum evangelischen Schul- und Kirchensprengel vom 1,5 Kilometer entfernten Obristfeld. Im Jahr 1900 umfasste die Landgemeinde eine Fläche von 248,6 Hektar, 257 Einwohner und 47 Wohngebäude. 128 Personen lebten in Horb in 27 Wohngebäuden. Es gab noch einen jüdischen Einwohner, der 1912 starb. Die katholische Schule befand sich drei Kilometer entfernt in Redwitz an der Rodach. 1925 lebten in dem Ort 166 Personen in 31 Wohngebäuden. Am 30. Dezember 1925 wurde Horb von der Pfarrei Altenkunstadt ausgepfarrt und der Pfarrei Hochstadt am Main angeschlossen. 1950 hatte das Dorf 230 Einwohner und 34 Wohngebäude. Die katholische Schule befand sich in Marktzeuln. Im Jahr 1970 zählte Horb 195 Einwohner und 1987 233 Einwohner sowie 48 Wohngebäude mit 64 Wohnungen.

### **Zettlitz**

Die erste urkundliche Erwähnung war 1249, als Iring von Kunstadt dem Kloster Langheim als Wiedergutmachungsleistung seinen Hof in „Cedeliz“ anbot. 1250 verzichteten Dietrich von Kunstadt und seine Schwestern auf die Hälfte von „Cedeliz“ zugunsten Kloster Langheims.

Im Jahr 1801 bestand Zettlitz aus einer Post und einem Wirtshaus. Sechs abseits liegende Häuser mussten ihre Steuern beim Lichtenfelder Amt des Hochstifts Bamberg entrichten, zehn mit Haus und Stadel bebaute Lehen sowie das Wirtshaus waren dem Weismainer Amt steuerpflichtig. Das Gebiet und das Zentgericht gehörten dem Hochstift, die Dorf-, Gemeinde-, Lehen- und Vogteiherrschaft sowie dreiviertel vom Zehnten dem Kloster Langheim.

1818 gehörte Zettlitz zum Obermainkreis. 1862 folgte die Eingliederung des Dorfes in das neu geschaffene bayerische Bezirksamt Lichtenfels.

1875 erfolgte die amtliche Umbenennung von Zettlitz das obere, in Zettlitz. Der Ort zählte 166 Einwohner und 60 Gebäude. Das Dorf gehörte zum katholischen Schul- und Kirchensprengel vom ein Kilometer entfernten Marktzeuln und zum evangelischen Schul- und Kirchensprengel vom 1,5 Kilometer entfernten Obristfeld. Im Jahr 1900 umfasste die Landgemeinde Zettlitz einschließlich des Gemeindeteils Horb am Main eine Fläche von 248,6 Hektar, 257 Einwohner, von denen 145 katholisch und 111 protestantisch waren, sowie 47 Wohngebäude. 129 Personen lebten in Zettlitz in 20 Wohngebäuden. 1925 lebten in dem Ort 151 Personen in 23 Wohngebäuden. 1950 hatte das Dorf 194 Einwohner und 27 Wohngebäude. Im Jahr 1970 zählte Zettlitz 179 Einwohner und 1987 122 Einwohner sowie 37 Wohngebäude mit 47 Wohnungen.

### **Eingemeindungen**

Im Zuge der Gebietsreform in Bayern erfolgte am 1. Juli 1977 die Eingemeindung der Gemeinde Zettlitz mit den Gemeindeteilen Zettlitz und Horb.

### 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 Punkt 1.1.1).

Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten (LEP Punkt 1.1.2).

Der Bereich Marktzeuln gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen zu den ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen und 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 Punkt 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 Punkt 1.2.5).

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung soll in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (LEP Punkt 2.2.6).

Die Marktgemeinde ist in Anhang 5 des Landesentwicklungsprogramms als besonders strukturschwache Gemeinde aufgeführt.

Bei der **Ausweisung neuer Bauflächen** sollen die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern mitberücksichtigt werden:

- flächensparende Ausweisung von Bauflächen ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP Punkt 3.1)
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP Punkt 3.1)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (LEP Punkt 3.2).
- Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft in eine ungegliederte Siedlungsstruktur (LEP Punkt 3.3)

Im LEP werden unter anderem folgende **Ziele für Natur und Landschaft** genannt:

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (Punkt 7.1.2).
- In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (Punkt 7.1.4).
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (Punkt 7.1.6).

### 3.2 Regionalplanung

Marktzeuln liegt in der Planungsregion Oberfranken-West. Daher wirkt der Regionalplan der Planungsregion 4.

In der Novelle des Regionalplanes für die Planungsregion Oberfranken-West ist Marktzeuln als Grundzentrum eingestuft. Marktzeuln und die Gemeinde Hochstadt am Main bilden dabei zusammen ein funktionsteiliges Doppelzentrum.

Eine Gemeinde ist gem. Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Das Plangebiet ist sowohl als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen ausgewiesen, als auch als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Aussagen des Regionalplans und des dazugehörigen Landschaftsentwicklungskonzeptes werden im weiteren Verlauf dieses Erläuterungsberichts in die entsprechenden Themenkomplexe mit einfließen und an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt.

### 3.3 Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

#### FFH-Gebiete

Die Managementpläne sind zu beachten, Veränderungen, welche eine Verschlechterung, auch nur in Teilaspekten, der Schutzgüter innerhalb der Schutzgebietskulisse bewirken, sind grundsätzlich unzulässig. Im Einzugsbereich der FFH-Gebiete ist dem Aspekt des Habitatschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen. Bei raumbedeutsamen Planungen muss eine Verschlechterung objektiv ausgeschlossen werden können oder der Nachweis im Zuge einer Verträglichkeitsprüfung erbracht werden. Habitatschutz und Artenschutz sind dabei jeweils getrennt zu bewerten.

Auf dem Gebiet der Gemeinde befinden sich (Teil-)Flächen folgender Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiete:

#### **Maintal von Theisau bis Lichtenfels**

Das Obermaintal ist im Bereich der Mainauen zwischen Horb, Marktzeuln und Hochstadt geschützt. Es handelt sich um eine breite Flussaue mit typischen Offenlandlebensräumen sowie Still- und Fließgewässern. Die breiten und langgestreckten, naturnahen Bach- und Flusstäler mit breitem Lebensraumtypen- und Artenspektrum stellen wichtige überregionale Vernetzungachsen dar. Es handelt sich um Bach- und Flusstäler mit bedeutenden, für den Naturraum repräsentativen Lebensraumtypen und Habitaten von zahlreichen Anhang II-Arten. Artenschutzrechtliche Bedeutung ergibt sich in fischökologischer Hinsicht durch das Vorkommen des Schlammpeitzgers (*Misgurnus fossilis*). Auch der Biber (*castor fiber*) kommt hier im Naturraum vor.

Es finden sich Teilpopulationen beider in Anhang II genannten Wiesenknopf-Ameisenbläulings-Arten (*Glaucopsyche nausithous*, *Glaucopsyche teleius*), ebenso der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*).

#### **Steinach- und Förirtal und Rodach von Fürth a.B. bis Marktzeuln (ID 5733-371, Teilfläche 5)**

Im Gemeindegebiet ist der Talzug der Steinach, von der Gemeindegrenze an, im Bereich nordöstlich von der St 2191 gemeinschaftsrechtlich geschützt.

Die breiten und langgestreckten, naturnahen Bach- und Flusstäler mit breitem Lebensraumtypen- und Artenspektrum stellen wichtige überregionale Vernetzungsachsen dar.

Es handelt sich um Bach- und Flusstäler mit bedeutenden, für den Naturraum repräsentativen Lebensraumtypen und Habitaten von zahlreichen Anhang II-Arten.

Im Gemeindegebiet umfasst dies neben dem Lebensraum der Rodach auch die Uferbereiche mit Galeriewald und Auwaldbeständen sowie die extensiv genutzten Flachland-Mähwiesen in der Aue.

Artenschutzrechtlich besonders sind Vorkommen des Nördlichen Kammolchs (*Triturus cristatus*), der Grünen Flussjungfer (*Ophiogomphus cecilia*) sowie der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*). Weitere Bedeutung ergibt sich in fischökologischer Hinsicht durch Vorkommen der Groppe (*Cottus gobio*), des Bachneunauges (*Lampetra planeri*) und der Bachmuschel (*Unio crassus*). Auch der Biber (*castor fiber*) kommt hier im Naturraum vor.

Es finden sich Teilpopulationen beider in Anhang II genannten Wiesenknopf-Ameisenbläulings-Arten (*Maculinea nausithous*, *Maculinea teleius*).

Darüber hinaus erfährt insbesondere der Talraum der Rodach und der oberhalb gelegenen Steinach als Rastplatz am Fuße des Thüringer Schiefergebirges und des Thüringer Waldes eine hohe Bedeutung für den Vogelzug.

#### Europäische Vogelschutzgebiete

##### **Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach (ID 5931-471)**

Die Talauen von Main und Rodach sind auch als europäisches Vogelschutzgebiet geschützt. Es handelt sich um naturnahe Flüsse und deren Auen, u.a. mit renaturierten Bereichen, teilweise regelmäßig überschwemmten Wiesen, Auwäldern, Kiesbänken, Steilufern, Teichen (Nassanger), zahlreichen Baggerseen und Abbaustellen, z.T. mit Röhrichten.

Artenschutzrechtliche Bedeutung ergibt sich aus der Zugehörigkeit zu Teilbereichen des bayernweit zweitgrößten Blaukehlchen-Vorkommens, bedeutenden Beständen weiterer Auen-Arten wie Rohrweihe, Beutelmeise, Pirol. Dichtezentrum von Eisvogel, Flussuferläufer, Flussregenpfeifer.

Gefährdungsfaktoren sind u.a. Infrastruktur, Intensivierung der Nutzung, Freizeit und Erholung.

#### Naturschutzgebiete

Nicht vorhanden.

#### Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Naturparks

Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark.

#### Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Gemeindegebiet nicht festgesetzt.

#### Naturdenkmäler

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.

Folgende Naturdenkmale befinden sich im Gemeindegebiet:

Bezeichnung	Lage
Bierkeller	Südlich von Marktzeuln unterhalb des Kulbitz an der Rodachuferstraße
Kulbitz: Laub- und Buschwald, Magerrasen	Südwestlich von Marktzeuln

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Nach Art. 17 BayLPIG sind im Regionalplan landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, in denen den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht zukommt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Ihre Bedeutung soll insbesondere bei der Abwägung mit anderen Ansprüchen an den Raum gewürdigt werden, das heißt diesen Belangen kommt in der Abwägung ein besonderes Gewicht zuteil. Diese sind im Regionalplan gemäß BI-Z 1.5.1 RP04 als Ziele der Raumordnung dargestellt.

Nach dem Regionalplan Oberfranken-West befindet sich im Gemeindegebiet teilweise das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 29, Maintal und das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 7, Steinachtal bei Mitwitz/Höhenzüge bei Fürth a. Berg.

Diese umfasst die Talauen von Rodach und Main außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Höhenzug des Graitzer Spitzberges.

Die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete gem. Regionalplan sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

### Bestehende Kompensationsflächen

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche naturschutzfachliche Kompensationsflächen im Sinne des § 15 BNatSchG und Art. 9 BayNatSchG vorhanden. Diese sind in der Planzeichnung verortet. Die Kompensationsflächen liegen schwerpunktmäßig :

- im Bereich der Auen von Main und Rodach
- im Bereich der Hochspannungsleitungen der TenneT TSO GmbH
- im Umfeld von überörtlich bedeutsamen Infrastrukturprojekten

Innerhalb der Auenbereiche ist eine besondere Eignung für die Sicherung oder die Aufwertung von Schutzgütern nach UVPG anzunehmen. Die Konzentration auf den Nahbereich von Infrastrukturprojekten liegt in dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für diese Vorhaben im Zuge der jeweiligen Fachplanungen begründet.

### Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Wasserwirtschaft

Es befinden sich folgende Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet:

Marktzeuln Zettlitz/Horb TB, Gebietsnummer 2210583300084, festgesetzt am 10.10.2006; in Aufhebung befindlich.

Marktzeuln, Quelle Oberreuth Gebietsnummer 2210583300086, festgesetzt am 18.04.2006.

Innerhalb der Gebiete ist Stoffeintrag über sämtliche Wirkungspfade so weit vertretbar zu reduzieren und es ergeben sich entsprechende Restriktionen für bauliche Nutzungen und Anlagen.

### **3.4 Bergbauggebiete und sonstige Abbauggebiete, Altlasten**

Bergrechte sind nicht vergeben. Bezüglich des Abbaus von Kies und/oder Sand wird auf Punkt 8.4 der Begründung verwiesen, da es nach dem planerischen Willen der Gemeinde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zur Anwendung der Konzentrationswirkung nach dem § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB kommt.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### Ergebnisse des Regionalplans:

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung in Form von Darstellungen des Regionalplans sind nicht einschlägig.

#### Altlasten:

Das Altlastenverzeichnis ABUDIS ergab keine Übereinstimmungen.

Im Bereich nördlich von Horb am Main ist eine Altlastenverdachtsfläche in den Unterlagen über die Planfeststellung der B 173 neu vermerkt. Dieser Sachverhalt wird gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Beim Landratsamt Lichtenfels sind weiterhin folgende Flächen bekannt:

- Gemarkung Marktzeuln – FINrn. 786, 787, 788, 968

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 § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten.

Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Vorgaben des § 12 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 > 5.000 m<sup>2</sup> eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

### **3.5 Denkmalschutz**

#### **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.

### **Ensemble Ortskern Marktzeuln (E-4-78-144-1)**

Ensemble Ortskern Marktzeuln. Das Ensemble umfasst die historische Ortslage des am Nordufer der Rodach angelegten Markttortes. Dazu zählen neben der zentralen Marktstraße Am Flecken verschiedene Nebenstraßen, überwiegend in niedriger gelegenen Bereichen im Osten und am Flussufer.

Der Ortsname des von Thüringern besiedelten und auch seit dem 6. Jahrhundert unter fränkischer Herrschaft von diesen geprägten Region bedeutet soviel wie „Dickicht, Gesträuch, Gebüsch“. Für die Gründung der Siedlung wird das 8. Jahrhundert angenommen, die undatierte Ersterwähnung in einer Bamberger Traditionsnotiz ist einer Urkunde von 1071 zugeordnet, aber wohl älter. 1327 findet sich der Ort als Bestandteil des hoheitlichen Herrschaftsbesitzes des Bamberger Fürstbischofs verzeichnet. Die lokalen Auseinandersetzungen durch die Reformation und die erfolgreiche Gegenreformation nahmen den Zeitraum zwischen 1534 und 1619 in Anspruch. Die Marktprivilegien reichen bis in die Zeit vor 1565 zurück und wurden bis 1706 mehrfach erweitert. Dem Brand des Rathauses folgte die Brandschatzung des gesamten Ortes durch schwedische Truppen 1646 im Verlauf des Dreißigjährigen Krieges. Symbol des Wiederaufbaus und einer Blüte als Markttort ist das 1689 bis 1695 errichtete Rathaus. Neben Marktwesen und Handwerk nahm die Flößerei auf der Rodach eine bedeutende Stellung ein. 1803 gelangte der Marktflecken als Bestandteil der Bamberger Territorien an das Königreich Bayern.

Von der Einfriedung des nahezu rechteckig angelegten Ortsgrundrisses sind noch das Obere Tor und das Graitzer Tor erhalten. Als Rückgrat der Gesamtstruktur dient die Marktstraße Am Flecken. An ihr konzentriert sich die Mehrzahl der repräsentativen Fachwerkbauten, die im Zeitraum vom Ende des 17. Jahrhunderts bis zur ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet wurden. Eine besondere räumliche Konstellation ist durch die Stützmauer zwischen dem mittleren Abschnitt Am Flecken und dem Bereich Oberm Rathaus gegeben. Einzig am südöstlichen Ende der Marktstraße gibt es wesentliche neuzeitliche Veränderungen, die vor allem mit dem Neubau der Brücke über die Rodach 1970 verbunden sind. Der Verlegung der Trasse nach Westen und ihrer Verbreiterung fielen mehrere historische Gebäude zum Opfer. Die kleinteilig gegliederten Nebenstraßen südlich und östlich der Marktstraße Am Flecken zeichnen sich durch Hausgruppen aus, die sich selten zu längeren Zeilen ergänzen. Deutlich zeichnet sich an der historischen Bausubstanz die ursprünglich sozial geringer gestellte Bewohnerschaft ab. Neben baulichen Zeugnissen der Landwirtschaft befindet sich hier auch das älteste datierte private Bauwerk des Markttortes, der Koppenhof, dessen massives Untergeschoss Anfang des 17. Jahrhunderts errichtet wurde.

Neben dem Straßenraum Am Flecken ist in der Veröffentlichung der Heimatschutzbewegung „Das deutsche Dorf – Süddeutschland“ auch die Gesamtansicht Marktzeulns von der Flussseite aus bereits vor dem Ersten Weltkrieg dokumentiert.

### **Baudenkmäler in der Gemeinde:**

Siehe Anhang 1: Denkmalliste.

### **Anzahl der Baudenkmäler: 60**

Marktzeuln besitzt ein Kommunales Denkmalkonzept (27.09.2021). Dieses ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### 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.

Bodendenkmäler in der Gemeinde:

**D-4-5833-0112:** Siedlung des Neolithikums. **nachqualifiziert**

**D-4-5833-0114:** Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen, in der frühen Neuzeit umfassend umgestalteten Kath. Pfarrkirche St. Michael von Marktzeuln mit ehem. ummauertem Kirchhof. **nachqualifiziert**

**Anzahl Bodendenkmäler: 2**

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 Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

### 3.5.3 Archäologische Schutzzonen

Über archäologische Schutzzonen im Gemeindegebiet liegen keine Unterlagen vor.

## **4 Umwelt und Naturhaushalt**

### **4.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Gebiet nördlich der Rodach liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Itz-Baunach-Hügelland“. Großräumig wird es dem fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Typisch für diesen Naturraum ist der Wechsel von Tälern, flach geneigten Hochflächen und markanten Hangkanten. Diese Geländeformen prägen auch das Gemeindegebiet und stellen visuelle Leitlinien dar.

Das Obermaintal und die Aue der Rodach gehören bereits zum Naturraum des „Oberpfälzisch-Obermainischen Hügellandes“, hier genauer zum Obermainischen Hügelland.

Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 270 Metern (Main und Rodach nördlich Hochstadt) und 371 Metern über NN (Graitzer Spitzberg nördlich Marktzeuln).

Nordöstlich Marktzeuln befinden sich die höchsten Erhebungen im Gemeindegebiet und es ist die höchste Reliefenergie vorherrschend. Die Talauen von Main und Rodach sind überwiegend flach mit einer sehr geringen Reliefenergie, welche nur an den Prallhängen und den Schotterterrassen markante Hangkanten ausbilden.

### **4.2 Geologie**

In den Talauen von Main und Rodach sind Bach- oder Flussablagerung pleistozän bis holozän vorherrschend. Diese gehen in den Terrassen der Prallhänge über in mittelpleistozäne Flusssande und mittelpleistozäne/ oberpleistozäne Flussschotter.

Das Deckgebirge nördlich und östlich von Marktzeuln gehört zum Mittleren Keuper (Trias) und umfasst Mittlere und Obere Heldburgschichten sowie Mittleren Burgsandstein.

Geotope sind der Umlaufberg Großer Kulbitz mit Rodachprallhang bei Marktzeuln sowie die dortigen Felsenkeller.

Geologische Gefahrenbereiche ergeben sich im Bereich der Hangleiten durch Steinschlag.

### **4.3 Böden, Klima, Gewässer**

#### **4.3.1 Böden**

Die Talauen von Main und Rodach sind gekennzeichnet durch Auensedimente, bestehend fast ausschließlich aus Vega aus Schluff bis Lehm oder Gley-Vega und Vega-Gley aus (kiesführendem) Sand. Es handelt sich um grundwasserbeeinflusste Böden.

Die Flussterrassen weisen Braunerden aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung) auf. Es handelt sich um fruchtbare Böden. Auf den pleistozänen Fließerden sind Braunerden vorhanden, welche aufgrund der Schichtung nicht grundwasserbeeinflusst sind.

An steiler ausgeprägten südexponierten Hanglagen ist Regosol, gering verbreitet Braunerde-Regosol aus flachem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein vorhanden.

Weiterhin sind nordöstlich von Marktzeuln Braunerden vorhanden. Diese sind anlehmig bis schwach lehmige Sandböden, die in Nadelforstbereichen podsolieren.

Bei Staunässe bilden sich Pseudogleye. Diese sind sandige bis sandig-lehmige Sandböden, die in Nadelforstbereichen podsolieren.

Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser ist im Gemeindegebiet abseits der Talbereiche (gering) in der Regel 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.

Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind ist grundsätzlich gegeben.

Die Talauen sind von besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden. Dies gilt auch für die Hangbereiche östlich von Marktzeuln. Westlich von Marktzeuln ist es von besonderer Bedeutung, durch Entwicklung erosionsschützender Vegetations-/Nutzungskulturen für den Schutz des Bodens vorzusorgen.

Die Waldbereiche am Graitzer Spitzberg umfassen Böden von besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Sorptionsfähigkeit.

Eine hervorragende Archivfunktion weisen die vorhandenen Geotope sowie das Abbaugelände nördlich von Marktzeuln auf.

Als naturschutzfachlich bedeutende Böden sind im Gemeindegebiet insbesondere Böden mit hoher Lebensraumfunktion anzusehen. Diese sind jene mit extremeren Standortverhältnissen z. B. an den Bruchschollenkuppen und Hangleiten (z. B. Großer Kulbitz, Graitzer Spitzberg) oder in Auebereichen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Gemeindegebiet ist im regionalen Vergleich deutlich überdurchschnittlich. Insbesondere die reichlich vorhandenen Auengleye weichen in der Bodengüte nach oben ab, topographisch schwierigere Bereiche mit anstehendem Gestein haben dagegen schlechtere Bodengüten, wobei diese Bereiche im Gemeindegebiet zumeist bestockt sind und im regionalen Vergleich immer noch eine überdurchschnittliche Bodengüte aufweisen.

Manche 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 behandelt.

### **4.3.2 Klima**

Die durchschnittliche Jahrestemperatur in den Tälern ist im Erläuterungsbericht von 1992 mit 7,8 °C angegeben. Der mittlere Jahresniederschlag wird mit 650 mm angegeben.

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 Talräume sind Sammel- und Abflussräume für Kaltluft. Sie zeichnen sich durch erhöhte Tauniederschläge, Bodennebel und Kaltluftbildung aus. Für einen zügigen Luftaustausch ist die Offenhaltung dieser Talräume besonders wichtig. Entsprechende zeichnerische Darstellungen sind vorhanden.

Dabei sind im Gemeindegebiet besonders die Täler von Main und Rodach von hervorgehobener Bedeutung als Frischlufttransportweg. Dies bedingt die Vorgabe der Vermeidung weiterer Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen und auch die Vermeidung weiterer gewerblicher Emissionen.

Generell kommt den Offenlandschaften im Gemeindegebiet eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion zu, während sich die bebauten Bereiche schneller, stärker und nachhaltiger aufheizen und somit diese Funktion in geringem Ausmaß erfüllen. Dieser Trend wird sich im Zuge klimatischer Veränderungen zukünftig noch verstärken.

Es ist daher geboten, im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen, sowohl beim Stadtumbau als auch bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen, eine Verbesserung der mikroklimatischen Gegebenheiten anzustreben, beispielsweise mittels des vermehrten Einsatzes von Groß- und Fassadengrün, Dachbegrünung, der Anlage durchgehender Grünzüge sowie der Freihaltung von Kaltluftschneisen von Hochbauten.

Hangbereiche sind insbesondere in Südexposition strahlungs- und wärmebegünstigt, in Verbindung mit der Geomorphogenese des Landschaftsraumes ergeben sich in diesem Zusammenhang floristische Besonderheiten. Offene Felsformationen sowie Magerrasenbestände zeugen von speziellen Standortbedingungen, die schützenswerten Lebensraum für spezialisiertes Arteninventar beherbergen. Die mikroklimatischen Bedingungen insbesondere im offenen Felsbereich sind bei starker Sonneneinstrahlung im Sommer von edaphischer Aridität geprägt, was Bedingungen für Insekten und Reptilien begünstigt.

Die Wälder sind wichtige klimatische Ausgleichsräume und Frischluftentstehungsgebiete. Die Waldflächen im Gemeindegebiet haben eine durchschnittliche bis hohe Kaltluftproduktionsfunktion. Im Zuge großpolitischer Entwicklungen kommt den Wäldern eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu. Gerade durch die vermehrte Einströmung heißer und trockener Luftmassen durch das Obermaintal kommt dem Erhalt der Waldgebiete eine herausgehobene Bedeutung zu. Zukünftig wird der Erhalt der Waldgebiete im Gemeindegebiet auch als Kohlenstoffsinken eine große Bedeutung erfahren.

Abgesehen von den höchsten Bereichen um den Graitzer Spitzberg stellt das gesamte Gemeindegebiet eine stark inversionsgefährdete Lage dar, hier kann zeitweilig eine höhere Schadstoffbelastung vorliegen. Dies ist bei der Planung gewerblicher Nutzungen und der Auswahl geeigneter Wärmeversorgung zu berücksichtigen.

### 4.3.3 Gewässer

#### 4.3.3.1 Grundwasser

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserstände in den Talbereichen in Abhängigkeit von den Wasserständen der jeweiligen Gewässer verhältnismäßig nahe an der Geländeoberfläche liegen. Demensprechend ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen hier als hoch anzusehen.

Die Grundwasserfließrichtungen dürften in die Täler zu den Vorflutern und talabwärts gerichtet sein. Im Planungsgebiet befinden sich die Grundwasserkörper Bruchschollenland Coburg, Bruchschollenland Burgkunstadt und Bruchschollenland Kronach.

Ausprägung	Bruchschollenland Coburg	Bruchschollenland Kronach	Bruchschollenland Burgkunstadt
Zustand Chemie	Schlecht	Gut	Schlecht
Zustand Chemie Nitrat	Schlecht	Gut	Schlecht
Zustand Chemie PSM	Gut	Gut	Gut
Zustand Chemie nrM (PSM)	Gut	Gut	Gut
Zustand Chemie GVAÖ	Gut	Gut	Gut

Zustand Menge	Gut	Gut	Gut
Umweltzielerreichung Chemie	Vrsl. Nach 2027	Bereits erreicht.	Vrsl. Nach 2027
Umweltzielerreichung Menge	Bereits erreicht.	Bereits erreicht.	Bereits erreicht.

#### 4.3.3.2 Fließgewässer

Das Gemeindegebiet wird geprägt durch den Main und die Rodach. Daneben existieren folgende Gewässer III. Ordnung:

- Zehntgraben, fließt von Redwitz kommend entlang des Prallhangs des Rodachtals nach Südwesten durch Zettlitz und mündet auf Hochstadter Gebiet in den Main.
- Seeleinsgraben, fließt von Horb aus in einem Bogen nach Westen in den Hochstadter See

Planungsrelevante Gewässer sind:

- Main (Gewässer I. Ordnung)

Der Main ist einer der großen Flüsse des Mittelgebirges und bildet teilweise den Grenzverlauf des Gemeindegebietes. Auf dem Gemeindegebiet selbst liegen lediglich Altwässer (südwestlich Horb). Diese sind insbesondere in Form von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert und aufgewertet worden.

- Rodach (Gewässer I. Ordnung)

Es handelt sich um einen silikatischen, fein- bis grobmaterialreichen Mittelgebirgsfluss. Gewässerstrukturgüteklasse: überwiegend stark bis sehr stark verändert, im Bereich der bebauten Ortslage Marktzeuln vollständig verändert. Der breite Talgrund gibt allerdings Potentiale für Aufwertungsmaßnahmen frei.

#### Wasserrahmenrichtlinie:

<b>Gewässer</b>	<b>Zuordnung</b>	<b>Umweltziele bis 2027 ohne ergänzende Maßnahmen erreichbar: Ökologie</b>	<b>Umweltziele bis 2027 ohne ergänzende Maßnahmen erreichbar: Chemie</b>
Main	Main von Einmündung Häckersgrundbach bis Kloster Banz; Mühlbach bei Michelau	Unwahrscheinlich	Unwahrscheinlich
Rodach	Rodach von Einmündung der Haßlach bis Mündung in den Main; Steinach	Unwahrscheinlich	Unwahrscheinlich

Aufgrund des aktuellen ökologischen und chemischen Zustands sind weitere Belastungen durch vorliegendes Planwerk zu vermeiden.

Im Verlauf der Rodach ist durch das Wehr bei Marktzeuln eine Barriere vorhanden. Diese wurde durch eine Fischaufstiegsanlage ergänzt.

#### 4.3.3.3 Stillgewässer

Natürliche Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, es gibt jedoch mehrere Seen, die zumeist Altwässer darstellen oder zu Fischereizwecken angelegt wurden; erwähnenswert sind insbesondere:

- Altwasser des Mains südlich von Horb
- Ausläufer des Hochstadter Sees, südöstlich Zettlitz
- Fischereigewässer östlich von Marktzeuln an der Rodach

#### 4.3.3.4 Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet befindet sich im Planungsgebiet entlang des kompletten Verlaufs von Rodach und Main, als HQ 30. Das Gebiet wurde gem. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Änderungsverordnung vom 23. Februar 2021 betreffend den Ortsteil Horb a.Main und die Neufassung der Verordnung vom 24.03.2023 wurden ebenfalls berücksichtigt (§ 5 Abs. 4a BauGB),

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.

Die Auen von Main und Rodach sind zudem wassersensible Bereiche. 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.

### 4.4 Vegetation, Fauna und Landschaftsbild

#### 4.4.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation gibt Hinweise auf die ursprüngliche Vegetation und kann Anhaltspunkte für eine standortgerechte Bodennutzung liefern, z. B. bei Pflanzungen im Rahmen von landschaftspflegerischen Maßnahmen.

In den Auen und den Hangbereichen von Maintal und Rodachtal würde natürlicherweise Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald vorkommen.

Nördlich von Marktzeuln wären Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald natürlicherweise vorhanden.

#### 4.4.2 Reale Vegetation

Mit einem Anteil von ca. 60 % der Gesamtfläche des Gemeindegebiets dominiert landwirtschaftliche Nutzung. Es wird anteilmäßig verhältnismäßig viel Grünlandnutzung betrieben, da im Gemeindegebiet überdurchschnittlich viele überschwemmungsgefährdete Auebereiche und auch topographisch schwieriger zu bewirtschaftende Hanglagen zu finden sind.

Wälder nehmen eine Fläche von ca. 8,6 % des Gemeindegebiets ein. Bezüglich der Zusammensetzung der Wälder wird auf Kap. 14.2.1 verwiesen.

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche Biotopflächen vorhanden, die im Planteil dargestellt sind. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde die amtliche Biotopkartierung auf Plausibilität überprüft (Überblicksbegehungen IVS, März/Juni 2022).

Im Folgenden sind die naturschutzfachlich wichtigsten Vegetationsbestände tabellarisch aufgeführt:

Bestand	Beschreibung	Gesetzlicher Schutz	Lage
Kalk-Magerrasen	Wärme- und Trockenheit ertragende basophile Rasengesellschaft, die in Mitteleuropa an wärmebegünstigten Sonderstandorten vorkommt	Ja	Teil der Biotopkomplexe Großer Kulbitz,

	und oft durch Schafbeweidung entstanden ist. Charakteristisch ist eine hohe Artenvielfalt von Kräutern. Der Vegetationstyp ist bundesweit gefährdet und besitzt hohe naturschutzfachliche Bedeutung.		Graitzer Spitzberg
Artenreiche Extensivwiesen: Magere Flachland-Mähwiesen	Arten- und blütenreiche, weitgehend extensiv genutzte Wiesen mit Magerkeitsanzeigern wie Wiesen-Flockenblume, Wiesen-Witwenblume und Wiesen-Glockenblume.	Ja	Rodachtal
Artenreiche Extensivwiesen: Feucht-/ Nasswiesen	Der Vegetationstyp umfasst von nässe- und feuchtezeigenden Kraut- und Grasarten geprägtes Grünland auf feuchten bis nassen oder wechsellassen Standorten mit typischen Kräutern wie Kohldistel oder Großer Wiesenkopf.	Ja	Maintal. Rodachtal
Flutrasen		Ja	Maintal. Rodachtal
Feuchte Hochstaudenfluren	Feuchte Hochstaudenfluren finden sich kleinflächig entlang von Bächen und Gräben. Typische Kräuter sind Mädesüß oder Kohldistel.	Ja	Graben- und Muldenstrukturen im gesamten Gemeindegebiet
Großröhrichte	Der Vegetationsbestand ist oft artenarm und kommt oft im Nahbereich von Stillgewässern vor.	Ja	Abschnittsweise entlang von Altwassern und an ehemaligen Baggerseen
Auwälder	Gewässerbegleitende Gehölzbestände mit typischen Arten wie Schwarz-Erle, Esche und Weiden.	Ja	Main, Rodach, Zehntgraben, Seeleinsgraben, Grabenstrukturen in den Talauen
Hecken, Feldgehölze, Streuobstbestände	Naturnahe Gehölzbestände findet man im Gemeindegebiet vor allem in den steileren, geomorphologisch ausgeprägten Bereichen sowie in Gebieten mit kleinräumigen Eigentumsverhältnissen. In den Talräumen sind diese eher als Feuchtgebüsche (salix) ausgeprägt. Obstwiesen finden sich im Gemeindegebiet vereinzelt nordöstlich von Marktzeuln sowie im Ortsrandbereich. Streuobstwiesen fallen unter bestimmten Voraussetzungen unter dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 23 BayNatSchG. Einzelbaumreihen und Hecken kommen auch flächendeckend als Verkehrsbegleitgrün vor.	Ja	Gesamtes Gemeindegebiet  Schwerpunkte: Bergleite, Graitzer Spitzberg, Hummersberg, Großer Kulbitz
Ackerwildkraut-Vegetation	Selten gewordener Vegetationstyp im Bereich nicht zu stark gedüngter Standorte mit Arten wie Kornblume oder Acker-Rittersporn.	Nein	vereinzelt zwischen Marktzeuln und Graitzer Spitzberg
Eutrophe Seen	Altwasser bzw. Baggerseen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions.	Ja	Südlich Horb a. Main

Insgesamt ist festzuhalten, dass naturnahe Vegetationsbestände und eine dementsprechend hohe Biotopdichte vor allem in folgenden Bereichen vorkommen:

- Rodachaue

- Mainaue
- Graitzer Spitzberg
- Bergleite
- Großer Kulbitz
- Hummersberg

Demgegenüber findet man im Hügelland nördlich und westlich von Marktzeuln oder zwischen Zettlitz und Horb nur eine geringe Biotopdichte. Es handelt sich um einzelne Hecken- und Feldgehölzinseln sowie um extensives Verkehrsbegleitgrün. Diese besitzen trotz ihrer Kleinflächigkeit entsprechende naturschutzfachliche Bedeutung als Trittsteinbiotope.

### 4.4.3 Fauna

#### 4.4.3.1 Säugetiere

Grundsätzlich ist im Gemeindegebiet mit dem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen. Daneben sind Allerweltsarten wie Wildschwein, Reh, Fuchs, Steinmarder, Feldhase etc. im Gemeindegebiet heimisch. Für Großsäuger mit großräumigen Gebietsansprüchen wie Rotwild, Luchs oder Wolf ist das Gemeindegebiet aufgrund der Vielzahl an Barrieren und der fehlenden Ausstattung mit großräumigen Waldgebieten als Lebensraum eher ungeeignet.

##### *Gewässerlebensräume:*

Der Biber (*Castor fiber*) kommt am gesamten Verlauf des Mains, der Rodach und der Nebengewässer im Gemeindegebiet vor.

Das Untersuchungsgebiet ist vom Fischotter aktuell nicht besiedelt. Eine Einwanderung des Fischotters scheint aufgrund umliegender Vorkommen (an der Itz bei Coburg, der Föritz nördl. Mitwitz und der Kronach bei Kronach) längerfristig möglich.

##### *Fledermäuse:*

Im Bereich der Felsenkeller am Großen Kulbitz ist ein Winterquartier des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) nachgewiesen.

Der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wird in Baumhöhlen der Ufergehölze und Hangwälder des Maintals angenommen.

Die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) wurde im Wald zwischen Michelau und Schwürbitz nachgewiesen (2011).

Aus Hochstadt und Horb am Main (ASK) sowie aus Michelau (2011) liegen einzelne Nachweise des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*) vor.

Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) und Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) kommen vergleichsweise häufig am Obermain vor, auch die Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*) ist häufiger Nahrungsgast am Main. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kommt flächendeckend 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.

#### 4.4.3.2 Vögel

Die Avifauna des Maintals und des Rodachtals ist aufgrund der Planfeststellung zu der Verlegung der Bundesstraße 173 gut erfasst.:

- Weißstorch (*Ciconia ciconia*; Horst: Bezirksklinikum Hochstadt)
- Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- Graureiher (*Ardea cinerea*)
- Haubentaucher (*Podiceps cristatus*)

- Schnatterente (*Anas strepera*)
- Uferschwalbe (*Riparia riparia*; nur im Bereich ehemaliger und aktiver Abbaustellen)
- Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*)
- Beutelmeise (*Remiz pendulinus*)
- Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*)
- Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)
- Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*)
- Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Blaukehlchen (*Luscinia sivevica*)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Kiebitz (*Vanellus vanellus*); Nachweise südlich Schwüritz und bei Naßanger 2011/2012; in der Flächenkulisse des LfU ist nur das Gebiet westlich Michelau erfasst (3-4 Brutpaare 2016/2017); Potential grundsätzlich vorhanden.
- Wasserralle (*Rallus aquaticus*)
- Teichralle (*Gallinula chloropus*)
- Pirol (*Ortulus ortulus*)
- Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Grauspecht (*Picus canus*)
- Grünspecht (*Picus viridis*)
- Kleinspecht (*Dendrocopos minor*)
- Mäusebussard (*Buteo buteo*)
- Rebhuhn (*Perdix perdix*)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Wachtelkönig (*Crex crex*)
- Wasseramsel (*Cinclus cinclus*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
- Goldammer (*Emberiza citrinella*)

Ein Vorkommen der Bekassine (*Gallinago gallinago*) und des Braunkehlchens (*Saxicola rubetra*) ist im Gemeindegebiet potenziell möglich.

Aus avifaunistischer Sicht von großer Bedeutung sind neben den Flussauen von Main und Rodach die vorhandenen Heckengebiete.

Weiterhin sind naturnahe Wälder und Waldrandbereiche und Gehölzsäume bedeutsam. In laubholzdominierten, naturnahen Waldbereichen des Gemeindegebiets ist mit dem Vorkommen des Mittelspechts zu rechnen.

#### 4.4.3.3 Reptilien und Amphibien

Bei den Reptilien ist in den trocken-warmen Hängen sowie auf Bahndämmen und Deichanlagen vor allem mit einem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Vorkommen sind u.a. im Bereich der Abbaugelände nachgewiesen.

Unter den Reptilien sind frühere Artennachweise der Schlingnatter aus dem Obermaintal erwähnenswert. Hier kommen wahrscheinlich auch die Ringelnatter und die Blindschleiche vor.

Von besonders seltenen Arten wie der Geburtshelferkröte, der Knoblauchkröte, der Kreuzkröte, der Wechselkröte und dem Moorfrosch liegen keine Nachweise vor.

Aktuellere Nachweise liegen für folgende Arten vor:

- Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*)

- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Grasfrosch (*Rana temporaria*)
- Seefrosch (*Pelophylax ridibundus*)
- Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*)
- Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*)

#### 4.4.3.4 Insekten

Wertvolle Lebensräume für Insekten sind insbesondere die Flachland-Mähwiesen und die Magerrasenbestände im Bereich am Graitzer Spitzberg. Es finden sich Teilpopulationen beider in Anhang II genannten Wiesenknopf-Ameisenbläulings-Arten (*Maculinea nausithous*, *Maculinea teleius*) im Main- und Rodachtal.

Daneben besitzen südexponierte Waldränder, Feuchtwiesen und naturnahe Gewässerabschnitte besondere Bedeutung für die Insektenfauna. Im Bereich südexponierter Waldränder sind beispielsweise Arten wie Großer Eisvogel oder Schillerfalter zu erwarten.

#### 4.4.3.5 Fische und Mollusken

Es wird auf den Abschnitt zu FFH-Gebieten verwiesen.

### 4.4.4 Landschaftsbild

Das Gemeindegebiet ist hinsichtlich der vorhandenen Landschaftsräume zweigeteilt.

#### Hügelland mit abwechslungsreicheren Teilgebieten

Nördlich des Prallhangs der Rodach befinden sich meist wellig reliefierte Gebiete mit überwiegender Ackernutzung; in Teilbereichen vorhandene gliedernde Landschaftselemente verhindern den Eindruck einer weithin ausgeräumten Agrarlandschaft. Hier besteht Aufwertungspotential in strukturärmeren Gebieten, beispielsweise im Dreieck Schwürbitz, Marktzeuln, Lettenreuth.

Im Bereich des Graitzer Spitzberges, am Großen Kulbitz oder an der Bergleite findet man ein besonders abwechslungsreiches und kleinteilig strukturiertes Landschaftsbild mit Hecken, Magerwiesen und naturnahen Wäldern.

Die Eigenart des Landschaftsraumes ist sehr hoch, der Erlebniswert ist potentiell vorhanden.

Eine fernwirksame Erhebung und Blickfang mit überörtlicher Bedeutsamkeit stellt der Graitzer Spitzberg am Südrand der Einheit dar.

Die Bergleite stellt eine visuell deutlich wahrnehmbare Leitlinie zwischen den Landschaftsteilräumen dar.

Störungen des Landschaftsbildes:

- Eine Abbaustelle befindet sich nördlich Marktzeuln
- Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH im Bereich der Bergleite und des Graitzer Spitzberges

#### Maintal oberhalb Lichtenfels und Rodachtal kurz vor der Einmündung in den Main

Prägend sind Talräume mit breitem Talboden und mäßig steil ansteigenden Hängen. Aue mit großflächigem Grünland, auf größeren Flächen im Bereich der pleistozänen Terrassen, aber auch ackerbaulich überprägt. Die Hangbereiche z. T. sehr strukturreich und mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, dies betrifft insbesondere den Anstieg nördlich der Rodach, in geringerem Maße aber auch Bereiche nördlich von Zettlitz und Horb. Im Umfeld dieser Orte erfolgt allerdings auch eine

Überprägung der Tal Landschaft durch Siedlung und Infrastruktur, hervorzuheben ist insbesondere die überörtliche Verkehrsinfrastruktur.

Die Eigenart des Landschaftsraumes ist sehr hoch, der Erlebniswert ist vorhanden. Der Landschaftsraum stellt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung dar.

Störung des Landschaftsbildes:

In der Umgebung des Umspannwerks Zettlitz kommt es zu erheblicher Störwirkung auf das Landschaftsbild wegen der hohen Dichte von Freileitungen.

Infolge der Verkehrswegebündelung ist eine Konzentration von überörtlich bedeutsamen Verkehrswegen gegeben (Bahnstrecken Bamberg-Hof, Hochstadt/Marktzeuln-Probstzella; Bundesstraße 289, 173neu und 173alt). Dies führt zudem zu einer hohen Lärmbelastung.

Auch das Fertigteilbetonwerk in Horb stellt eine fernwirksame Industrieanlage und somit eine punktuelle Störung des Landschaftsbildes dar.

Das Sondergebiet Möbeleinzehandel in Zettlitz wirkt hinsichtlich seiner Maßstäblichkeiten und Gestaltung ebenfalls als aufdringlicher Blickfang.

Im Gemeindegebiet sind exponierte Aussichtspunkte vorhanden. Diese liegen überwiegend im nördlichen Gemeindegebiet. Von den Aussichtspunkten sind relativ weiträumige Blicke in die weiten Flusstäler und darüber hinaus bis in den Jura möglich. Weiterhin bestehen Blickbeziehungen nach Norden in die abwechslungsreiche Hügellandschaft. Die Aussichtspunkte besitzen aus Sicht des Schutzgutes hohe Bedeutung und sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verortet. Erwähnenswert sind insbesondere Bereiche um den Großen Kulbitz, entlang der Straße nach Schwürbitz sowie der Aussichtspunkt am Graitzer Spitzberg nördlich von Marktzeuln. Auch auf dem Weg hinauf sind oberhalb der Bergleite weitläufige Aussichten gegeben.

#### **4.5 Landschaft und Erholung**

Mit dem Vorhandensein zahlreicher örtlicher Wanderwege, Fernwanderwege entlang des Mains und der Rodach sowie vorhandener Radwegeverbindungen und Wirtschaftswege, die als Spazier- und Radwege benutzt werden können, besitzt die Gemeinde sehr gute Voraussetzungen für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung.

Für Erholungssuchende besonders interessant sind die breiten Flusstäler. Für die Naherholung sind zudem der Große Kulbitz und der Graitzer Spitzberg als Aussichtspunkte zu nennen.

Folgende historische Elemente der Kulturlandschaft sind in vorhanden und im Hinblick auf die Erholung besonders erhaltenswert:

- Die Flüsse Main und Rodach
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Streuobstwiesen
- Felsenkeller am Großen Kulbitz
- Reste historischer Mühlennutzung
- Aussichtspunkte entlang alter Handelsstraßen
- Großflächige Offenlandschaften der Flusstäler

## 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 drei Gruppen unterteilt werden: Verkehrsemissionen, Gewerbe- und Industrieemissionen, sowie landwirtschaftliche Emissionen.

### **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.

### **Bewertungsgrundlagen:**

#### 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 dagegen 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 (Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (verabschiedet auf der 103. Sitzung des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI), 06.-08.05.2002).

### **4.6.1 Verkehrsemissionen**

Im Planungsgebiet befinden sich Verkehrswege die planerisch hinsichtlich des Immissionsschutzes besonderer Beachtung bedürfen. Dies sind die Bundesstraßen B 173 und B 289, sowie die Staatsstraße 2191 und die Kreisstraßen Lif 2 und Lif 3. Schienenverkehr ist im Gemeindegebiet ebenfalls vorhanden, sowohl die Bahnstrecke Bamberg-Hof durch das Obermaintal als auch die Strecke Hochstadt/Marktzeuln-Probstzella.

Die Bundesstraße B 173 verläuft im östlichen Teil der Gemeinde von Südwest nach Nordost. Der Streckenverlauf führt südlich an Zettlitz vorbei. Die Auswirkungen auf die nächstgelegenen Baugebiete wurden bei der Darstellung von Bauflächen berücksichtigt, immissionsrechtliche Konfliktlagen müssen erst im Bebauungsplanverfahren abschließend einer Bewältigung zugeführt werden.

Die B 289 verläuft ab Zettlitz nach Osten. Für Horb am Main ist eine Ortsdurchfahrt vorhanden. Dem überörtlichen Verkehrsweg wird durch ein immissionsrechtlich sensibles Bauflächenkonzept Rechnung getragen, welches keine überwiegende Wohnnutzung im unmittelbaren Einwirkungsbereich der überörtlichen Verkehrswege verortet, sondern Zwischenzonen darstellt.

Die Situation ist durch die Bewertung als Mischgebiet bzw. Dorfgebiet oder als Gewerbegebiet weniger problematisch, dennoch kann es hier im Einzelfall zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommen, sodass Maßnahmen zukünftig erforderlich sein könnten.

Im Zuge der Planung der Verlegung der Bundesstraße 173 wurden die schalltechnischen Auswirkungen untersucht und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in der planerischen Konzeption vorgesehen. Die Umsetzung dieser überörtlich bedeutsamen Verkehrsplanung führt in Konsequenz zu einer Verringerung der Emissionen entlang der gegenwärtigen Trasse und somit zu einer Entlastung der betroffenen Ortslagen.

Die Kreisstraße Lif 3 berührt in Zettlitz keine Gebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen.

Die St 2191 ist in Zettlitz und Marktzeuln eine Hauptverkehrsachse. Gegebenenfalls ist aufgrund des Anteils an Schwerverkehr im Einzelfall eine Untersuchung bei Neuvorhaben erforderlich. Es wurde

versucht, ein immissionsrechtlich sensibles Bauflächenkonzept zu entwickeln, um künftige Konflikte vorausschauend zu minimieren.

Die Kreisstraße Lif 2 führt von Schwüribitz nach Marktzeuln, hier werden Wohngebiete durchquert.

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

#### **4.6.2 Gewerbe- und Industrieemissionen**

Bei der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht unmittelbar an die reine oder 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.

Aufgrund der historischen Entwicklung des Gemeindegebietes befinden sich in den Ortsteilen, aber auch in Marktzeuln selbst, Gemengelagen durch alteingesessene Betriebe. Es wurde versucht, diesen Gemengelagen durch die Darstellung von Zwischenzonen mit geringerer Störanfälligkeit Rechnung zu tragen, um die bestehende Gemengelage durch vorliegende Planung zumindest nicht zu verschlechtern.

Neuere Gewerbegebiete befinden sich im Norden von Marktzeuln, sowie im Gewerbegebiet in Horb am Main.

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 Lichtenfels überwacht werden.

Es befindet sich ein gewerblicher Direktleiter im Plangebiet (Schramm Bauschuttrecycling).

#### **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 zu Konflikten durch Emissionen landwirtschaftlicher Herkunft kommen. Staub, Lärm und Geruchsemissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind in der Regel von den Anwohnern hinzunehmen.

Bei der baulichen Weiterentwicklung ist insbesondere auf Stallanlagen Rücksicht zu nehmen.

Wo landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, wurde diesen durch die Darstellung von Dorfgebieten mit damit einhergehenden erhöhten Zumutbarkeitsgrenzen für Geruchsemissionen Rechnung getragen.

#### **4.6.4 Die einzelnen Gemeindeteile im Überblick**

##### **Marktzeuln**

Die Gewerbegebiete des Hauptortes weisen in der Regel ausreichende Zwischennutzungen entweder in Form von gemischten Bauflächen oder immissionsrechtlichen Abstufungen zu Wohnbebauung auf. Offensichtlich problematische Gemengelagen bestehen nach ersten Einschätzungen nicht.

Immissionsrechtliche Problemlagen, welche aus Verkehrswegen resultieren, sind, abgesehen von den überörtlichen Verkehrswegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht festzustellen. In den Siedlungsrandbereichen kann es zu Emissionen aus landwirtschaftlicher Herkunft kommen. Neuere Wohnbauflächen befinden sich allesamt in Ortsrandlage und sind folglich von landwirtschaftlichen Emissionen bei der Feldbewirtschaftung betroffen.

Die Sportanlagen des TSV befinden sich am Ortsrand teilweise in erheblicher Nähe zu Wohnbauflächen. Hier kann es bei gut besuchten Spielen mit den entsprechenden Fahrbewegungen zu beachtenswerten Emissionen kommen.

Die immissionsrechtliche Situation im Bereich der Sondergebiete erscheint aufgrund der geringen Störanfälligkeit nicht problematisch.

### **Zettlitz**

Im Ortsteil Zettlitz ist Gewerbe vorhanden, welches zwischen dem historisch gewachsenem dörflich geprägten Mischgebiet und B 173 liegt. Die historische Entwicklung der baulichen Nutzung kumuliert in einem immissionsschutzrechtlich sensiblen Bauflächenkonzept, welches entsprechende Abstufungen je nach Störgrad und Störanfälligkeit so gut es mit dem Bestand zu vereinbaren ist, berücksichtigt. Problematisch ist vorhandene Wohnnutzung innerhalb der gemischten Bauflächen an der Zettlitzer Kreuzung, welche hohen Lärmbelastungen ausgesetzt ist.

### **Horb a.Main**

In Horb ist die Ortsdurchfahrt der B 289 grundsätzlich konfliktbeladen. Der städtebauliche Bestand ist allerdings so ausgeprägt, dass eine abschirmende Wirkung für die Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung konstatiert werden kann. Entlang der Hauptverkehrsstraße befinden sich dabei überwiegend Gewerbegebiete oder die gewerblich genutzten Bereiche von gemischten Bauflächen. Gegenüber dem Fertigteilwerk ist ein abschirmender Grüngürtel vorhanden, zudem wird der Bereich südlich der B 289 auch aufgrund der Emissionen aus dem Schienenverkehr sowie vom Sportplatz des FC Horb als gemischte Baufläche dargestellt, um § 50 BImSchG hinreichend Rechnung zu tragen.

## 5 Bevölkerung

### 5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde seit 1840

Volkzählung Fortschreibung des Bevölkerungsstandes		Bevölkerung Anzahl
Volkzählung	01.12.1840	1.335
	01.12.1871	1.544
	01.12.1900	1.377
	16.06.1925	1.385
	17.05.1939	1.299
	13.09.1950	1.758
	06.06.1961	1.615
	27.05.1970	1.631
	25.05.1987	1.514
	09.05.2011	1.609
	31.12.2011	1.612
	31.12.2012	1.588
	31.12.2013	1.537
	31.12.2014	1.511
	31.12.2015	1.539
	31.12.2016	1.558
	31.12.2017	1.553
	31.12.2018	1.525
	31.12.2019	1.544
	31.12.2020	1.572
	31.12.2021	1.573
	31.12.2022	1.606

In den letzten 2010er Jahren (2011-2020) ist die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde um 2,3 % rückläufig.

Ein Bevölkerungshöchststand ist in den 1950er Jahren aufgrund der Migration nach dem Zweiten Weltkrieg zu vermelden.

Zuletzt machten sich die Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar.

### 5.2 Bevölkerungsstruktur, Haushaltsstruktur & Erwerbstätige

#### Altersstruktur der Bevölkerung

Alter von...Jahren	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2021			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	94	6,2	47	6,2	98	6,1	51	6,2	69	4,4	35	4,5
6 bis unter 15	174	11,5	77	10,2	160	9,9	81	9,9	146	9,3	75	9,7
15 bis unter 18	57	3,8	28	3,7	60	3,7	33	4,0	45	2,9	28	3,6
18 bis unter 25	177	11,7	83	11,0	112	7,0	56	6,8	114	7,2	50	6,5
25 bis unter 30	113	7,5	59	7,8	89	5,5	49	6,0	81	5,1	36	4,7
30 bis unter 40	214	14,1	96	12,7	194	12,1	97	11,8	158	10,0	72	9,3
40 bis unter 50	202	13,3	92	12,2	293	18,2	143	17,4	218	13,9	101	13,1
50 bis unter 65	273	18,0	141	18,7	316	19,6	152	18,5	442	28,1	220	28,5
65 oder mehr	210	13,9	131	17,4	287	17,8	160	19,5	300	19,1	155	20,1
insgesamt	1 514	100,0	754	100,0	1 609	100,0	822	100,0	1 573	100,0	772	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. Der unterdurchschnittliche Anteil im Bereich der 18-30-Jährigen liegt wesentlich an der Ausbildungssituation. Es sind in den vergangenen Jahren allerdings vermehrt Wanderungsbewegungen zu beobachten, die sich durch eine Remigration derjenigen Gruppen charakterisiert, welche für die Ausbildung und Berufserfahrung fortzogen und mittlerweile für die Familiengründung wieder in ihre Heimatregion oder Heimatgemeinde zurückgekehrt sind. Dadurch, dass deren Elterngeneration noch auf absehbare Zeit im Wohneigentum verbleibt, besteht durch die zurückgezogenen jungen Zweipersonenhaushalte oder Familien ein Bedarf an Bauland.

### Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Wanderungen			Natürliche Entwicklung			Bevölkerungszu- bzw. abnahme
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Geburten	Sterbefälle	Saldo	
1960	46	51	-5	34	20	14	9
1980	55	52	3	17	20	-3	-
2000	176	187	-11	21	7	14	3
2010	91	88	3	14	11	3	6
2017	75	79	-4	16	17	-1	-5
2018	77	103	-26	10	14	-4	-30
2019	120	100	20	12	13	-1	19
2020	139	112	27	9	8	1	28
2021	126	120	6	7	11	-4	2

Gründe für den Bevölkerungsrückgang liegen zum einen in den Wanderungsbewegungen und zum anderen vor allem in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

In Jahren mit negativem Wanderungssaldo ist auch die Gesamtbevölkerung tendenziell geschrumpft, da die Geburten- und Sterberate in den betrachteten Jahren eine relativ ähnliche Entwicklung aufweist. Das künftige Bevölkerungswachstum wird daher wesentlich auch durch Wanderungsgewinne verursacht. Da dieses Potential allerdings beschränkt ist, sollte diese Entwicklung nicht als Planungsannahme forciert werden. Durch demographische Veränderungen ist vielmehr ein Anstieg der Sterbefälle und eine Stagnation der Geburtenraten anzunehmen, deren Saldo nicht über Wanderungsgewinne auszugleichen sein wird.

### Konfessionelle Gliederung

Bevölkerung im regionalen Vergleich nach Religion -in %- Volkzählung 1987			
Religion	Regionale Einheiten		
	Marktzeuln	Oberfranken	Bayern
	%	%	%
Römisch-katholische Kirche (öffentlich-rechtlich)	67,2	45,9	72,5
Evangelische Kirche (öffentlich-rechtlich)	23,9	49,3	22,9
Islam. Rel.	2,0	1,5	1,9
Sonstige, keine, ohne Angabe	6,9	3,3	2,7

Die Bevölkerung ist weiterhin vorwiegend katholisch geprägt. Der allgemeinen Entwicklung folgend ist der Anteil an anderen Glaubensgemeinschaften und Konfessionslosen vermutlich gestiegen. Aktuelle Zahlen liegen nicht vor.

<b>Bevölkerungsdichte:</b>	Marktzeuln:	234 EW/km <sup>2</sup> (2022)
	Lkr. Lichtenfels:	129 EW/km <sup>2</sup> (2022)
	Freist. Bayern:	190 EW/km <sup>2</sup> (2022)

**Haushaltsstruktur:**

Bei 1.573 Einwohnern auf 748 Wohnungen im Jahr 2021 ergibt sich eine Belegungsziffer von **2,10** Einwohnern pro Wohneinheit.

**Erwerbsstruktur & Arbeitslosigkeit:**

In den letzten Jahren 2014-2020 ist die Erwerbstätigkeit stabil geblieben. Näheres zu den Wirtschaftssektoren in Kapitel 6.1 der Begründung.

Die Arbeitslosigkeit ist auf niedrigem Niveau stabil. Von 48 Arbeitslosen im Jahr 2013 auf 44 Arbeitslose 2020 nach einem leichten Anstieg aufgrund der COVID-19 Pandemie.

**5.3 Künftige Entwicklung & Planungsmaßnahmen**

Bevölkerungsvorausberechnung

Bevölkerungsvorausberechnungen-Demographiespiegel

Gemeinden in 1000 EW	Ausgangs- bzw. vorausberechnete Bevölkerung						
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2025	31.12.2030	31.12.2033	31.12.2035
Oberfranken	1.065,4	1.062,1	1.060,8	1.052,4	1.043,1	1.037,8	1.034,2
Planungsregion Oberfranken- West	602,1	601,3	601,1	598,7	596,2	594,7	593,5
Landkreis Lichtenfels	66,8	66,7	66,6	65,9	65,1	64,7	64,4
Marktzeuln	1,54	1,57	1,55	1,47	1,39	1,35	.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Es wird für das Jahr 2033 eine Abnahme um 12,6 % gegenüber 2019 prognostiziert.

Vormaliges Planungsziel

Das alte Planungsziel der Bevölkerungsentwicklung von 1992 betrug 1.650 Einwohner bis 2002, ein Plus von 32 Einwohnern gegenüber 1990.

Gemeindliche Entwicklungsvorstellungen

Die demographische Situation wurde bereits in den vorausgehenden Kapiteln dargestellt. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Analyse bilden nun die Grundlage für die prognostizierte künftige Entwicklung. Stand 31.12.2022 hatte die Gemeinde 1.606 Einwohner.

In Jahren mit negativem Wanderungssaldo ist auch die Gesamtbevölkerung tendenziell geschrumpft, da die Geburten- und Sterberate in den betrachteten Jahren eine relativ ähnliche Entwicklung aufweist. Das künftige Bevölkerungswachstum wird daher wesentlich auch durch Wanderungsgewinne verursacht. Da dieses Potential allerdings beschränkt ist, sollte diese Entwicklung nicht als Planungsannahme forciert werden. Durch demographische Veränderungen ist vielmehr ein Anstieg der Sterbefälle und eine Stagnation der Geburtenraten anzunehmen, deren Saldo tendenziell nicht über Wanderungsgewinne auszugleichen sein wird.

Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes wird eine weitgehende **Stabilisierung der Bevölkerungszahlen** angestrebt. Der Vergleich der tatsächlichen Entwicklung zwischen 2011 und 2020 (-2,3 %) mit der Prognose für das Jahr 2033 (-12,6 %) weichen deutlich voneinander ab – mehr als 10 Prozentpunkte.

Auf eine Quantifizierung des Bevölkerungszieles wird verzichtet, da die Orientierung an einem festen Zahlenwert nicht als zielführend erachtet wird.

Die offizielle Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von 1.350.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bevölkerungsvorausberechnung einen Rückgang prognostiziert. Allerdings stehen der Gemeinde Instrumente zur Verfügung, diesen Rückgang, dessen Eintreten in dem prognostizierten Umfang nicht als gegeben hinzunehmen ist, abzumildern. Dazu gehört ein breiter Kanon an Maßnahmen, welcher sich ausdrücklich nicht auf die Bauleitplanung beschränkt.

Der Bevölkerungsprognose wird insofern beigetreten, als dass im Planungszeitraum kein absolutes und langfristiges Bevölkerungswachstum angenommen wird und dies auch keine Planungsannahme für Bauflächenausweisungen darstellt. Insofern wird das Faktum des demographischen Wandels und dessen angemessene Berücksichtigung i.S.d. Z-1.2.1 LEP durch die Gemeinde ausdrücklich anerkannt.

Der hohe Anteil an 50–65-Jährigen lässt auf eine vermehrte Remigration der Kindergeneration, die wieder in die Nähe der Eltern (u.a. Großeltern für die Enkel, beziehungsweise zukünftige häusliche Pflege) ziehen, schließen. Um dies zu gewährleisten, wird die Gemeinde alle ihr zur Verfügung stehenden Instrumente ausnutzen, da dies insbesondere gewachsene soziale Strukturen und auch Infrastrukturen wie Feuerwehr und Vereine stärkt und ergänzt und deren Resilienz fördert.

Es ist dabei auf Grundlage der diesbezüglichen Anfragen an Bauplätze von einem erheblichen Potential an Rückkehrern auszugehen, was die Bevölkerungszahlen nachhaltig stabilisieren kann. Der Verweis auf Bauvoranfragen oder Anfragen zur Verfügbarkeit von Bauland ist diesbezüglich nicht der einzige Faktor, aber ein guter Indikator für die Entwicklung.

Die wirtschaftlich gute Entwicklung der Mittelzentren Lichtenfels-Bad Staffelstein sowie Altenkunstadt-Burgkunstadt-Weismain mit einem dortigen Ausbau des Angebotes an Arbeitsplätzen sowie die gute Anbindung an diese begünstigen die Gemeinde als attraktiven und gewachsenen Wohnstandort.

Umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft in den vergangenen Jahren trugen zu einer lebenswerten Umwelt im Gemeindegebiet bei, sodass das Naherholungspotential sowie die Erlebbarkeit und Attraktivität der Umwelt im Gemeindegebiet für eine alternde Bevölkerung ebenso wie für jüngere Kohorten vorhanden ist.

Eine bauliche Weiterentwicklung ist hinsichtlich der prognostizierten Eingriffe in Natur und Landschaft vertretbar. Die Nachfrage nach Bauland kann daher in der Gemeinde gedeckt werden, was auch zu einer demographischen Stabilisierung beiträgt.

## 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 <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	324	317	322	322	315	317
davon männlich	197	207	220	217	210	211
weiblich	127	110	102	105	105	106
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	.	.	.
Produzierendes Gewerbe	.	.	.	.	.	.
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	86	58	60	69	67	64
Unternehmensdienstleister	7	.	13	12	12	11
Öffentliche und private Dienstleister	50	50	49	46	46	48
Beschäftigte am Wohnort	674	694	686	702	720	722

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft sind nur mehr in untergeordnetem Maße vorhanden. Im Bereich des produzierenden Gewerbes sind ebenfalls Arbeitsplätze vorhanden, welche nicht ausgewiesen sind.

Der Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichnete einen leichten Rückgang. Im Bereich der Unternehmensdienstleister sowie im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister ist die Anzahl der Arbeitsplätze relativ konstant geblieben.

Die Daten unterstreichen die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort, das Arbeitsplatzangebot ist zwar relativ differenziert, allerdings im Vergleich zu den Beschäftigten am Wohnort quantitativ gering.

#### 6.1.1 Übersicht über die Betriebe, Pendlerbeziehungen

Aktuell sind in der Gemeinde 317 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vorhanden (2021), darunter ein Betrieb im verarbeitenden Gewerbe mit 20 oder mehr Beschäftigten. Betriebe aus dem Bauhauptgewerbe sind in der Gemeinde nicht ansässig. Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Gästebetten sind nicht ansässig. 11 Gewerbeanmeldungen standen im Jahr 2021 7 Gewerbeabmeldungen gegenüber.

Pendlerbeziehungen:

Es besteht aktuell ein negatives Pendlersaldo von – 405 Personen.

Es ist davon auszugehen, dass die Beziehungen variabel sind, da es sich um einen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen handelt, der mehrere teilfunktionale höherzentrale Orte umfasst, in welchen ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot vorhanden ist. In Michelau und Redwitz befinden sich bedeutsame Industriebetriebe mit einem großen Arbeitsplatzangebot.

#### 6.1.2 Industrie- und Gewerbeentwicklung

Die weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde wird sich primär durch die Expansion der regional verankerten und im Gemeindegebiet ansässigen Betriebe vollziehen. Für den Erweiterungs- und Aussiedlungsbedarf der vorhandenen Gewerbebetriebe stehen entsprechende Potentialflächen zur Verfügung.

## 6.2 Fremdenverkehr

In Marktzeuln existiert kein Beherbergungsbetrieb mit mehr als 10 Betten. Es bestehen einige Gasthäuser.

Nach dem LEP, Punkt 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.

Der Regionalplan Oberfranken-West konkretisiert dazu unter 3.5.1. folgende Punkte:

- Es soll darauf hingewirkt werden, den Fremdenverkehr [unter anderem] in den Gebieten Oberes Maintal und Coburger Land, [sowie] Frankenwald zu sichern und seine Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.

Marktzeuln befindet sich mit Lage im Obermaintal in einer attraktiven Lage für den Tourismus.

### 6.2.1 Erholungspotenzial

#### Radwege

Es verlaufen folgende Radwege durch das Planungsgebiet:

- Landkreis Lichtenfels - weiß auf blau LIF A
- Obermain-Frankenwald-Tour
- Jakobus Radpilgerweg Kronach-Rothenburg-Leutershausen
- Rennsteig-Main-Lions-Radweg
- Main-Coburg-Tour

Daneben ist eine Vielzahl an Radwegen des Landkreises Lichtenfels vorhanden. Ausgewiesene Mountain-Bike-Strecken sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Eine Erweiterung des Radwegenetzes ist begrüßenswert und sollte unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Gegebenheiten erfolgen. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### Wanderwege

Das Gemeindegebiet wird von einigen beschilderten Wanderwegen durchquert. Es handelt sich in erster Linie um Wanderwege des Landkreises Lichtenfels. Folgende überörtliche Wanderwege führen durch das Gemeindegebiet:

- Flößerweg
- Gottesgartenrundweg Nord
- Fränkischer Marienweg
- Jakobsweg (Kronach-Lichtenfels)

Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### Einrichtungen

Das Angebot an Sport-, Grün- und Freizeitmöglichkeiten sowie das kulturelle Angebot sind in den Punkten 10 und 11 der Begründung näher aufgeführt.

## 6.3 Einzelhandel

Im Ortskern Marktzeuln ist eine Bäckerei vorhanden, ebenso ein Dorfladen.

In Zettlitz befindet sich eine Metzgerei, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe des täglichen Bedarfs sind im Gemeindegebiet vorhanden.

In Zettlitz befindet sich ein Möbeleinzelhändler.

Großflächiger Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs in Form von Vollsortimentern oder Discountern ist nicht vorhanden.

Generell 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 m<sup>2</sup> 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 (LEP).

## 7 Planerische Konzeption

### 7.1 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung

#### 7.1.1 Ziele und Maßnahmen vorhandener Pläne und Gutachten

##### 7.1.1.1 Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

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

#### **B I: Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und Wasserwirtschaft**

##### 1.1 Landschaftliches Leitbild

(Z) Die Naturräume der Region sollen in ihrer jeweiligen Eigenart und Funktion langfristig gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Neben gewerblich-industriell geprägten Wirtschaftsräumen soll die Vielfalt bäuerlicher Kultur- und Siedlungslandschaften sowie der historischen Kulturlandschaft erhalten bleiben.

##### 1.2 Nachhaltige Nutzung der Naturgüter

###### *Boden*

(Z) In allen Teilen der Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen und im Bereich der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können.

(Z) In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten der Region, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten seiner Nebenflüsse, im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau sowie in den Karstgebieten der Region soll darauf hingewirkt werden, dass durch eine gute fachliche Praxis nach den einschlägigen Fachgesetzen die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten wird, Erosion verhindert und Schadstoffeintragen vermieden werden.

###### *Wasser*

(Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass nutzbare Grundwasservorkommen, insbesondere Vorkommen im Fränkische Jura mit seinen Randbereichen und im Buntsandstein des Obermainischen Hügellandes, sowie Oberflächengewässer in der Region vor schädlichen Einwirkungen und Belastungen durch Eingriffe in die Landschaft oder eine nicht guter fachlicher Praxis entsprechende Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bewahrt werden.

(Z) Gewässer und Uferbereiche sollen in allen Teilen der Region als Lebensräume von Pflanzen und Tieren und als landschaftsprägende Bestandteile erhalten und, soweit sie in ihren ökologischen Funktionen gestört sind, in Abstimmung mit den Belangen der Land- und Forstwirtschaft renaturiert werden.

###### *Luft*

(Z) In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen sowie im Bereich der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden.

### *Pflanzen, Tiere*

(Z) In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten.

### 1.3 Pflege und Entwicklung der Landschaft

(Z) In der Region soll die Pflege und Entwicklung der Landschaft entsprechend den Zielen B I 1.3.1.1 – 1.3.3.4 erfolgen. Von den Zielen ausgenommen ist der innerhalb der Region erforderliche Flächenbedarf für den Neubau der ICE-Strecke Nürnberg-Erfurt, den Neubau der A 73 Lichtenfels-Suhl und der B 173 Lichtenfels-Kronach sowie für den Ausbau der A 3 Nürnberg-Aschaffenburg.

#### *Pflege und Entwicklung der Landschaft im Siedlungsbereich*

1.3.1.1 (Z) Landschaftlich wertvolle Bereiche sollen durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

1.3.1.2 (Z) Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

1.3.1.3 (Z) Talauen sollen in den Städten und Siedlungsbereichen als Freiräume und als Zugangsmöglichkeiten zur freien Natur erhalten werden. Insbesondere sollen Neubausiedlungen im für den Naturhaushalt wichtigen Überschwemmungsgebiet der Talauen unterbleiben.

1.3.1.4 (Z) In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden.

#### *Pflege und Entwicklung der freien Landschaft*

1.3.2.1 (Z) Die Fließgewässer der Region sollen mit ihren Talräumen naturnah erhalten werden. Fließgewässer, die früheren Nutzungszielen entsprechend begradigt und massiv befestigt worden sind, sollen durch ökologischen Rückbau in Abstimmung mit den Belangen der historischen Kulturlandschaft in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden. Bei Wehranlagen und Abstürzen soll die biologische Durchgängigkeit der Gewässer durch Umbau oder Bau von Wanderhilfen wiederhergestellt werden.

Auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Ufervegetation und des im Überschwemmungsbereich liegenden Grünlands soll hingewirkt werden.

1.3.2.2 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Bestand an Feuchtgebieten in allen Teilen der Region nicht verringert und eine weitere Trockenlegung sowie der Umbruch von Grünland im Überschwemmungsgebiet der Talauen vermieden wird.

1.3.2.3 (Z) Talabschnitte ohne öffentliche Straßen, Versorgungsleitungen oder Bebauung sollen insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten weiterhin freigehalten werden.

1.3.2.4 (Z) Bei der Anlegung von Erholungseinrichtungen an Gewässern, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, soll die Belastbarkeit des Naturhaushalts berücksichtigt werden.

1.3.2.5 (Z) Landwirtschaftlich intensiv genutzte Gebiete, insbesondere im Grabfeldgau, im Itz-Baunach-Hügelland, im Vorland der nördlichen Frankenalb, im Mittelfränkischen Becken und im östlichen Bereich des Steigerwaldes, sollen unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft stärker durchgrünt werden.

1.3.2.8 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass in der gesamten Region erdgeschichtlich bedeutende natürliche Gesteinsaufschlüsse und Landschaftsformen erhalten bleiben und neue Geotope entstehen können.

Hohlwege, Dolinen, natürliche Geländeeinschnitte sowie ökologisch oder geologisch und bodenkundlich bedeutsame Steinbrüche und Abbaustellen für Bodenschätze sollen erhalten und für die Neuentwicklung von Biotopen gesichert werden.

1.3.2.9 (Z) Stadtnahe Wälder in den Verdichtungsräumen, insbesondere im Nahbereich Bamberg, sowie außerhalb der Verdichtungsräume im Bereich der zentralen Orte, insbesondere in den

Nahbereichen Coburg, Kronach und Lichtenfels, sollen durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

1.3.2.10 (Z) Landschaftsschäden sollen vorrangig in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sowie in den Tälern der Itz, des Maines, der Regnitz und der Rodach beseitigt werden.

#### *Pflege und Entwicklung der Landschaft in besonderen Regionsteilen*

1.3.3.1 (Z) Pflege- und Sanierungsmaßnahmen, die für die Erhaltung der Lebensräume von Pflanzen- und Tierarten, insbesondere in Naturschutzgebieten, bei Naturdenkmälern, Landschaftsbestandteilen oder Biotopen erforderlich sind, sollen durchgeführt werden für

- Halbtrockenrasen, vorrangig in der Nördlichen Frankenalb,
- bestimmte Sukzessionsstadien seltener Pflanzengesellschaften,
- naturnahe Teiche einschließlich angrenzender Feuchtbiotope,
- Standorte gefährdeter Pflanzenarten,

1.3.3.4 (Z) In den Mittelbereichen Kronach und Lichtenfels sollen/soll

- die unverbauten Flussauen von Steinach, Rodach und Main gesichert werden
- auf die Erhaltung des oberen Maintals zwischen Michelau i. OFr. und Redwitz a. d. Rodach in seiner bisherigen Nutzungsweise, insbesondere als Grünland, hingewirkt werden
- wertvolle Feuchtbiotope, insbesondere in den Flussauen, geschützt werden
- die bewaldeten Höhenrücken westlich der Steinach, westlich von Kronach und südlich von Weißenbrunn gesichert und auf eine Anreicherung mit Laubgehölzen hingewirkt werden
- die Hangbereiche zum Steinach- und Maintal vor Bebauung geschützt werden
- die Uferbereiche des Maines, des Neuenseer Weihers sowie des Baggersees nördlich von Michelau i. OFr. von Bebauung freigehalten und die landschaftliche Vielfalt durch Schutz vor weiteren Teichanlagen oder Auffüllungen erhalten sowie auf den Schutz von Feuchtwiesen, Schilfbeständen und Altarmbereichen hingewirkt werden.

#### 1.4 Landschaftliche Folgeplanungen

1.4.1 (Z) Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen durchgeführt werden

- zur Vermeidung und Beseitigung von Landschaftsschäden, insbesondere im Verdichtungsraum Bamberg sowie im Main- und Regnitztal
- als Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft und bei ausgedehnten Nutzungsänderungen, insbesondere beim Abbau von Bodenschätzen und bei größeren Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur

#### 1.5 Sicherung der Landschaft

Hinsichtlich landschaftlicher Vorbehaltsgebiete wird auf Punkt 3.3 der Begründung verwiesen.

#### 7.1.1.2 LEK Oberfranken West

Leitbild:

- Weite Teile des Gemeinde Gebietes gelten als Funktionsraum für Landnutzung mit vorherrschenden Leistungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Ausnahmen: Zwischen Schwürbitz, Marktzeuln und Lettenreuth, sowie zwischen Zettlitz, Horb und Redwitz
- Grünzäsuren vorsehen zwischen Lettenreuth, Marktzeuln und Schwürbitz
- Keine Überschreitung der städtebaulichen Entwicklung im Nordosten von Marktzeuln
- Gewässer- und Auenschutzmaßnahmen an Main und Rodach

#### 7.1.1.3 Bewirtschaftungsplan 2022-2027 für den Flusswasserkörper 2\_F098 „Main von Einmündung Häckergrundbach bis Kloster Banz; Mühlbach bei Michelau

Für den Flusswasserkörper ist gemäß dem zweiten Bewirtschaftungsplan die Zielerreichung eines guten ökologischen voraussichtlich zwischen 2028 und 2033 und eines guten chemischen Zustands bis

voraussichtlich nach 2045 vorgegeben. Zur Erreichung des Zielzustands nennt der Bewirtschaftungsplan folgende geeignete Maßnahmen für das Gemeindegebiet:

- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Anlage von Gewässerschutzstreifen
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge durch Erosion und Abschwemmung aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschung aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen aus anderen diffusen Quellen
- Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Mindestabflusses
- Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit, der Morphologie und des Wasserhaushalts
- Maßnahmen zur Herstellung/Verbesserung der linearen Durchgängigkeit an Staustufen/Flusssperren, Abstürzen, Durchlässen und sonstigen wasserbaulichen Anlagen gemäß DIN 4048 bzw. 19700 Teil 13
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung durch Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im vorhandenen Profil
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Uferbereich
- Maßnahmen zur Auenentwicklung und zur Verbesserung von Habitaten
- Anschluss von Seitengewässern, Altarmen (Quervernetzung)
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen infolge Fischerei in Fließgewässern
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen infolge von Freizeit- und Erholungsaktivitäten
- Beratungsmaßnahmen
- Vertiefende Untersuchungen und Kontrollen
- Abstimmung von Maßnahmen in oberhalb und/oder unterhalb liegenden Wasserkörpern

#### 7.1.1.4 Bewirtschaftungsplan 2022-2027 für den Flusswasserkörper 2\_F117 „Rodach von Einmündung der Haßlach bis Mündung in den Main; Steinach

Für den Flusswasserkörper ist gemäß dem zweiten Bewirtschaftungsplan die Zielerreichung eines guten ökologischen voraussichtlich zwischen 2028 und 2033 und eines guten chemischen Zustands bis voraussichtlich nach 2045 vorgegeben. Zur Erreichung des Zielzustands nennt der Bewirtschaftungsplan folgende geeignete Maßnahmen für das Gemeindegebiet:

- Maßnahmen zur Eindämmung eingeschleppter Spezies
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Anlage von Gewässerschutzstreifen
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoff- und Feinmaterialeinträge durch Erosion und Abschwemmung aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge durch Auswaschung aus der Landwirtschaft
- Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Mindestabflusses
- Verkürzung von Rückstaubereichen
- Maßnahmen zur Förderung des natürlichen Wasserrückhalts
- Maßnahmen zur Herstellung/Verbesserung der linearen Durchgängigkeit an Staustufen/Flusssperren, Abstürzen, Durchlässen und sonstigen wasserbaulichen Anlagen gemäß DIN 4048 bzw. 19700 Teil 13
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung durch Initiieren/Zulassen einer eigendynamischen Gewässerentwicklung
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im vorhandenen Profil

- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- oder Sohlgestaltung
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Uferbereich
- Maßnahmen zur Auenentwicklung und zur Verbesserung von Habitaten
- Anschluss von Seitengewässern, Altarmen (Quervernetzung)
- Maßnahmen zur Verbesserung des Geschiebehaushaltes bzw. Sedimentmanagement
- Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen infolge von Freizeit- und Erholungsaktivitäten
- Beratungsmaßnahmen
- Abstimmung von Maßnahmen in oberhalb und/oder unterhalb liegenden Wasserkörpern

#### 7.1.1.5 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Lichtenfels (ABSP)

Das ABSP des Landkreises Lichtenfels (1995!) sieht folgende Ziele innerhalb des Gemeindegebietes vor:

##### Trockenstandorte:

- Naturschutzrechtliche Sicherung, Förderung und Entwicklung der bäuerlichen Kulturlandschaft am Graitzer Spitzberg; Entwicklungsziele sind in erster Linie eine extensive Grünland- und Ackernutzung, der Erhalt und die Pflege der Halbtrockenrasen sowie der Erhalt und ggf. die Pflege der Kleinstrukturen
- Vorrangige Förderung extensiver Grünlandwirtschaft zur Schaffung von Trockenverbundsystemen, insbesondere im Bereich von Halbtrockenrasen, Extensivwiesen, thermophilen Säumen und deren Umfeld (Schwerpunktkulisse für Trockenstandorte bei Wiesenpflege-Programm des Landkreises) im Bereich nördlich Horb und zwischen Schwürbitz, Lettenreuth und Marktzeuln, sowie zwischen Graitzer Spitzberg und Marktgraitz
- Erhalt und Neuschaffung von Elementen eines Trockenverbundsystems entlang der Südhänge im Maintal; Ziel ist die Optimierung des Maintales als Wanderachse für trockenheitsliebende Pflanzen- und Tierarten

##### Feuchtgebiete und Gewässer:

- Erhalt und Optimierung der zumindest in Teilbereichen bedeutsamen komplexen Gewässer- und Feuchtlebensräume in der Main- und Rodachau, insbesondere Förderung der auentypischen Vogelarten (Blaukehlchen, Beutelmeise, Schlagschwirl, Rohrweihe, Rohrdommel, Flussuferläufer): See östlich Marktzeuln, Hochstadter See, Mainaltwasser bei Horb
- Förderung des Weißstorchs
- Verbesserung der ökologischen Funktionen des Maintales als Flussaue (Abgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes): Erhalt der noch vorhandenen Fließstrecken des Mainlaufes, Durchführung wasserbaulicher Maßnahmen zur Renaturierung des Flusslaufes; Umwandlung von Ackerstandorten in Grünland im Bereich der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, insbesondere in den Abflussräumen, auch aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes; Neubegründung von Auwaldbeständen in geeigneten Gebieten

##### Wald:

- Zwischen Marktzeuln und Redwitz: Wiederherstellung von Auengehölzen im Verbund mit extensiv genutztem Grünland, Neuanlage eines "Gehölzmosaiks" aus Wald, Feldgehölzen und Hecken unter Berücksichtigung naturschutzfachlich hochwertiger Gebiete

##### landwirtschaftliche Nutzung:

- Förderung einer extensiven Grünlandwirtschaft und Umwandlung von Ackerflächen in Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten
- Erhalt, Optimierung und Vergrößerung kleinstruktureicher Gebiete (Graitzer Spitzberg)

## 7.1.2 Schwerpunktgebiete für Naturschutzmaßnahmen in der Gemeinde mit Darstellung von Zielen und Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der vorher genannten Ziele und Maßnahmen aus bestehenden Plänen und Gutachten sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild und Naherholung dargestellt. Naturschutzfachlich bedeutende Bestände innerhalb Flächenabgrenzung sollten erhalten werden. Durch geeignete Maßnahmen sollten prioritär diese Bereiche naturschutzfachlich weiterentwickelt werden (Kompensationsflächenplanung, Einsatz von Fördermitteln der Landwirtschaft und des Naturschutzes).

Die Flächenabgrenzung lässt sich in einzelne Schwerpunktgebiete unterteilen, die nachfolgend aufgeführt und im Planteil verortet sind. Für jedes Schwerpunktgebiet sind im Folgenden Ziele und Maßnahmen formuliert.

### Schwerpunktgebiete für Maßnahmen der Landschaftspflege und den Einsatz von Förderprogrammen

#### A: Täler von Main und Rodach

- Optimierung der Talhänge als Verbund- und Wanderachse für trockenheitsliebende Pflanzen- und Tierarten: Ziel ist die Wiederherstellung von Standortverhältnissen, die eine Ausbreitung und evtl. auch eine Wiederansiedlung trockenheitsliebender Pflanzen- und Tierarten entlang der Talhänge ermöglichen.
- Vordringliche Maßnahmen:
  - Freistellung oder Auflichtung ausgewählter Felsbereiche  
Als Leit- bzw. Zielarten gelten die Schlingnatter sowie wärmeliebende Heuschreckenarten, insbesondere der Kleine Heidegrashüpfer (*Stenobothrus stigmaticus*) und Tagfalter, z. B. Mauerfuchs (*Lasiommata megera*), Fetthennen-Bläuling (*Scolitantides orion*).
- Wiederherstellen der natürlichen Lauf- und Bettentwicklung in verbauten Flussabschnitten:
  - Zulassen von gewässerdynamischen Gestaltungsvorgängen
  - Belassen von Auflandungen
  - Erhöhung der Strömungs- und Substratvielfalt
- Anlage von Uferschutzstreifen zur Verhinderung des Nährstoffeintrages aus umliegenden bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. als Korridor für eine natürliche Laufentwicklung.
- Erhalt und Förderung der natürlichen Fischfauna
- Weiterführung der zeitlichen Einschränkung der fischereilichen und der Freizeitnutzung
- Keine Neuanlage von Wochenendgrundstücken, Lagerplätzen etc.
- Verbesserung der Gewässergüte
- Langfristige Sicherung und Verbesserung der Lebensbedingungen der Auebiozöosen:
  - Wiederherstellung der Auedynamik: Rücknahme bestehender Uferverbauungen
  - Umwandlung von Ackerflächen in Grünland
  - Wiederherstellung von auentypischen Feuchtgebieten (Seggensümpfe, Röhrichte, Ufergebüsche etc.)
- Erhalt von Au- und Feuchtwäldern; mittel- bis langfristiger Umbau standortfremder Bestockung Freihalten der Talaue von Bebauung

#### B: Biotopkomplex Graitzer Spitzberg

- Erhalt und Optimierung der vorhandenen Trockenlebensraumstrukturen; Erhalt und Pflege des zusammenhängendem Biotopkomplexes aus Altgrasbeständen, wärmeliebenden Säumen, Hecken und Extensivgrünland
- Schaffung breiter, sehr extensiv oder gar nicht genutzter Pufferstreifen um wertvolle Flächen
- Anpassung des Einsatzes von Pflanzenschutzmittel und Düngung
- Anpassung des Mahdregimes

<ul style="list-style-type: none"><li>• Freihalten der floristisch wertvollsten Bereiche vor übermäßiger Beschattung</li><li>• Erhalt und Extensivierung der Grünlandnutzung durch das Vertragsnaturschutzprogramm</li><li>• Pflege und Anlage von Hecken zur Minderung von Stoffeintrag</li><li>• Abschnittsweise Auflichtung des Baumbestands über anstehendem Fels</li></ul>
<b>Erhöhung der Strukturvielfalt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt und Pflege vorhandener Kleinstrukturen wie Rainen, Ackerrandstreifen oder Einzelbäumen</li><li>• Vernetzung isolierter Bestände</li></ul> <p>Hier können bereits kleine Maßnahmen wie die Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang eines Kernweges oder ein angepasstes Pflegemanagement für Verkehrsbegleitgrün einen wertvollen Beitrag leisten.</p>
<b>Erhalt strukturreicher Agrarlandschaft</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt und extensive Pflege der Grünlandbestände</li><li>• Erhalt der Gehölzbestände</li><li>• Vernetzung von isolierten Beständen</li><li>• Einbindung und Renaturierung von Grabenstrukturen in der Feldflur in die Vernetzungsstrukturen</li></ul>

### 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 Kalkmagerrasen

Die Kalkmagerrasen im Gemeindegebiet sind durch extensive Beweidung oder extensive Mahd (einschürig ab Mitte Juli) zu erhalten.

#### 7.1.3.2 Pflege von wärmeliebenden Waldsäumen

In südexponierten Waldrandbereichen sollte durch gezielte Auflichtung ein lichter Waldrand entwickelt werden. Hierfür ist eine gelegentliche Entnahme von einzelnen Kiefern oder Eichen (plenterartige Nutzung) erforderlich, wobei durchaus größere Auflichtungen erwünscht sind.

#### 7.1.3.3 Pflege der Artenreichen Extensivwiesen

Salbei-Glatthaferwiesen sollten 1-2-mal jährlich gemäht werden. Auf eine Düngung der Wiesen sollte verzichtet werden. Der erste Mahdtermin sollte nach dem 15.06. erfolgen. Pro Mahd können Brachestreifen stehen gelassen werden (z. B. auf einer Fläche von 10 %), die erst im folgenden Jahr wieder mit gemäht werden. Nach Möglichkeit sollte auf Kreiselmäherwerke verzichtet werden. Alternativ sollten die Salbei-Glatthaferwiesen extensiv beweidet werden.

#### 7.1.3.4 Gewässer

Die Auen sind von großflächiger Erstaufforstung grundsätzlich freizuhalten. Es sollte eine extensive Grünlandnutzung in den Auen angestrebt und beibehalten werden. Als Abgrenzung kann die Grenze der nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiete herangezogen 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).

Begradigte Fließgewässer sollten renaturiert werden. Hierfür bietet sich insbesondere die Rodach flussabwärts von Marktzeuln, der Zehntgraben sowie in Teilbereichen des Seeleinsgrabens an (Anlage eines gewundenen Gewässerlaufs mit asymmetrischen Querprofilen, Anlage und Entwicklung gewässertypischer Uferstreifen, Maßnahmen nach WRRL etc.). Prioritäre Renaturierungsbereiche sind in der Planzeichnung verortet.

Neben der Gewässerrenaturierung sollten grundsätzlich auch Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit geprüft werden.

#### 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 nicht vor dem 15.06, besser 01.07 liegen.

Röhrichte sind zur Bestandserhaltung nach Bedarf und abschnittsweise zu mähen. Die Mahd sollte 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 (s. Pflege Salbei-Glatthaferwiesen).

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 bauliche Entwicklung

Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch eine Konzentration der Wohnbauflächen und Versorgungseinrichtungen auf Marktzeuln, wobei sich die Erweiterungen oberhalb des Rodachsteilufers am Hang entlang zum Kulbitz und über die Hangkuppe der Vorderen Heuern nach Nordwesten in Richtung Lettenreuth und Schwürbitz entwickeln.

Zettlitz war ursprünglich vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Innerhalb der begrenzten Möglichkeiten, die die hochwasserfreien Bereiche ermöglichten, hat sich Zettlitz nur geringfügig ausgedehnt. Durch die Verlegung der Durchgangsstraße B 173 an den östlichen Ortsrand haben sich im Kreuzungsbereich gewerbliche Betriebe angesiedelt, die die Standortvorteile einer guten Verkehrsanbindung nutzen, wie Transportunternehmen, Tankstelle, Kfz-Verkauf und Kfz-Werkstatt. Der Strukturwandel hat im Unteren Dorf zu einem weitgehenden Erliegen der landwirtschaftlichen Nutzung geführt. Die gemischten Bauflächen an der Staatsstraße werden vorwiegend gewerblich genutzt, die nordöstlich anschließenden Flächen überwiegend durch Wohnnutzung.

In Horb konzentriert sich die Entwicklung der Wohngebiete auf die Südhanglage am nördlichen Ortsrand. Das Industriegebiet nimmt den Bereich zwischen Bahnlinie und Bundesstraße 289 ein. Die ursprüngliche kompakte Dorfstruktur wird durch die vielfältigen Nutzungen überlagert.

Den planungserheblichen Siedlungsschwerpunkt bildet der Hauptort Marktzeuln. Dieser liegt an den Hauptverkehrsachsen und beherbergt den Großteil der Bevölkerung und der Versorgungsfunktionen.

Bei der Ausweisung künftiger Bauflächen ist im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung davon auszugehen, dass diese im Hauptort stattfindet. Dieser ist besonders geeignet, weil hier bereits wesentliche Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen sowie günstige Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben sind und hier die wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgung am wirtschaftlichsten weiter ausgebaut werden kann.

Am Siedlungsschwerpunkt sollen zunächst begonnene Siedlungsansätze, soweit vertretbar, abgerundet und zu einer leistungsfähigen Siedlungseinheit weiterentwickelt werden. So kann unter anderem einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht werden.

In Marktzeuln bieten sich für die Erweiterung und Neuausweisung von Wohnbauflächen die Bereiche westlich des bestehenden Ortskerns und oberhalb des Rodachtals an.

Besondere Rücksicht ist auf eine organische Verbindung der bestehenden mit der neu zu errichtenden Bebauung zu nehmen.

Naturräumliche Beschränkungen sind oberhalb des Rodachtals nur teilweise vorhanden, deshalb soll durch Differenzierung einzelner Bebauungsabschnitte mit Trenngrün eine diffuse, unstrukturierte Bebauung vermieden werden. Eine Gliederung kann auch durch Betonung topographischer Merkmale erfolgen. Bei der Planung der Erschließung ist dies besonders zu berücksichtigen.

Rechtliche und faktische Ausschlussgebiete stellen die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie die Natura-2000-Schutzgebiete dar.

Im Ortskern sind bei allen baulichen Entwicklungen der Vorrang und die Vereinbarkeit mit denkmalschutzrechtlichen Belangen zu beachten.

In Zettlitz sind kleinere Wohnbauflächen innerhalb des eingedeichten Bereiches vorgesehen. Eine weitere Bebauung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie der Natura-2000-Schutzgebiete sollte unterbleiben, ebenfalls ist eine Erweiterung des Ortsteiles über die Grenzen der Bundesstraße 173alt nicht anzustreben.

In Horb ist die Erhaltung oder Wiedergewinnung einer typischen dörflichen Struktur, ohne die Belange des Wohnens und des Gewerbes zu vernachlässigen, vorrangig.

Die Auflösung der ursprünglichen Siedlungsstruktur sollte durch eine Abrundung der Bebauung nach außen und eine Verdichtung nach innen korrigiert werden. Wichtig erscheint hier eine optische und immissionsschutzwirksame Trennung des Ortskerns vom Betonfertigteilwerk. Der noch in Resten vorhandene Auenbereich des Maintalwassers sollte gepflegt, ergänzt und wieder in die Gestaltung des Ortskerns integriert werden.

## **7.2.2 Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen im städtebaulichen Bestand**

Im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer Nutzung dargestellt als:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen, darunter Mischgebiete und Dorfgebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan werden, soweit keine Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB vorliegen oder entwickelt werden sollen, keine Bauflächen dargestellt, sondern nur der Gebäudebestand. Dies gilt insbesondere für Aussiedler und landwirtschaftliche Betriebsanlagen.

Flächennutzungen, für die eine Sonderbauflächenausweisung infrage käme, werden als Sondergebiete mit Angabe der Zweckbestimmung präzisiert.

#### **Wohnbauflächen:**

Es sind im Gemeindegebiet gegenwärtig 41,8 Hektar an Wohnbauflächen ausgewiesen.

Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf den Hauptort Marktzeuln. Sie umfassen die an das alte Ortszentrum angegliederten Bereiche im Norden, Nordwesten und Osten.

Im historischen Zentrum wurden aufgrund faktischer überwiegender Wohnnutzung ebenfalls vormals gemischte Bauflächen als Wohnbauflächen dargestellt.

In den weiteren Ortsteilen befinden sich die zusammenhängenden Wohnbauflächen im Nordosten von Zettlitz und im Norden von Horb.

#### Baulücken:

Im Siedlungsschwerpunkt bestehen gemäß dem Kataster durchaus einzelne Baulücken. Brachliegende Baulücken in Neubaugebieten sind dabei praktisch keine vorhanden, allerdings wurden vereinzelt von Bauwerbern zwei Parzellen errichtet, um größere Gartenflächen zu erhalten. Dies ist aus raumordnerischer Sicht zu beanstanden, stellt allerdings in suburban geprägten Gebieten auch keinen außergewöhnlichen Einzelfall dar. Eine Nachverdichtung wäre theoretisch möglich, praktisch aber wohl nicht durchführbar, zumindest nicht kurzfristig. Ein nicht umgesetzter Bebauungsplan ist für das Gebiet „Neuburg“ vorhanden. Dieser soll perspektivisch aufgehoben werden, eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nicht länger.

Auch im Bereich des Bebauungsplanes im Nordwesten von Horb a.Main sind erschlossene Grundstücke nicht bebaut.

#### Leerstände:

Leerstände, die im Rahmen einer strategischen Aktivierung einer Wiedernutzung zugeführt werden können, sind nicht bekannt. Natürlich stehen einzelne Wohngebäude immer wieder kurzfristig leer, weil die Bewohner in Alten- oder Pflegeeinrichtungen untergebracht werden oder wegziehen. Für solche Objekte findet sich jedoch schnell eine neue Nutzung, da Marktzeuln insbesondere aufgrund der dargestellten sehr guten Verkehrsanbindung, der guten Erholungswirkung der Landschaft und als Schulstandort ein sehr attraktiver Wohnort ist.

Die Gemeinde fragt regelmäßig und schriftlich die Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Baulücken und unbebauten Grundstücke ab, um eine Bebauung sicherzustellen und den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sowie des Landesentwicklungsprogramms zu entsprechen.

Erhebliche Leerstände bei Wohnhäusern, insbesondere nach 1945 errichtet, sind nicht bekannt. Diese Bausubstanz ist in der Regel in einem Zustand, der einen reibungslosen und schnellen Besitzerwechsel und eine anschließende Wohnnutzung nach sich zieht.

#### Potentiale des wirksamen Flächennutzungsplanes:

Im Hauptort Marktzeuln sind folgende im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen teilweise unbebaut:

<b>Übersicht der Potentialflächen im Flächennutzungsplan</b>		
<b>Lage:</b>	<b>Fläche:</b>	<b>Anmerkung:</b>
Horb, Bebauungsplan Marktzeuln-Horb a. Main	1,2 ha	Nicht umgesetzter Bebauungsplan
Zettlitz Nordost	0,32 ha	Gegenwärtig Grünland
Fl.-Nr 789 Gmk. Marktzeuln	1.050 m <sup>2</sup>	Abrundung
Fl.-Nr 153 Gmk. Marktzeuln	0,5 ha	Vormals gemischte Baufläche, Potentialfläche Innenentwicklung

### **Gemischte Bauflächen/Mischgebiete:**

Gemischte Bauflächen haben eine Gesamtfläche von 12,4 Hektar. Diese weisen vorhandene Handwerks-, Gewerbe und sonstige Dienstleistungsbetriebe auf oder stellen immissionsschutzrechtlich bedeutsame bauplanungsrechtliche Abstufungen dar und sind im Wesentlichen bebaut und entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung auch genutzt.

Die größte zusammenhängende gemischte Baufläche befindet sich im Altort Horb sowie im Ortskern Marktzeuln. In Zettlitz sind Straßenzüge entlang der Hauptverkehrsachsen als gemischte Bauflächen oder Mischgebiete dargestellt.

<b>Übersicht der Potentialflächen im Flächennutzungsplan</b>		
<b>Lage:</b>	<b>Fläche:</b>	<b>Anmerkung:</b>
Horb, Westen	0,24 ha	Potentialfläche Flächennutzungsplan

### **Dorfgebiete:**

Dorfgebiete haben eine Gesamtfläche von 6 Hektar, Neuausweisungen ausgenommen.

Die Flächen sind verortet:

- Im Süden von Marktzeuln, Gemengelage Landwirtschaftlicher Betrieb
- Im Osten von Marktzeuln, Gemengelage Landwirtschaftlicher Betrieb
- Bereiche in Zettlitz, Gemengelage Landwirtschaftlicher Betrieb; landwirtschaftliche Nutzung

Eine Potentialfläche von 0,79 ha ist in Zettlitz vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine hofnahe Wirtschaftsfläche, eine Umsetzung ist höchst unwahrscheinlich, als Arrondierung des Bestands ist eine Darstellung aufgrund der anderweitig nicht umsetzbaren Siedlungsentwicklung jedoch geboten.

### **Gewerbliche Bauflächen:**

Die derzeit rechtswirksam ausgewiesenen Flächen haben eine Gesamtfläche von ca. 20,2 Hektar.

Die Gewerbeflächen unterteilen sich in

- Gewerbegebiet Spitzbergweg im Norden von Marktzeuln
- Gewerbegebiet an der Zettlitzer Straße im Süden von Marktzeuln
- Gewerbegebiet an der B 173 in Zettlitz
- Gewerbegebiet an der B 289 und Betonfertigteilwerk in Horb

### **Sonderbauflächen:**

Aktuell sind folgende Sonderbauflächen im Gesamtumfang von 5 ha dargestellt:

- Sondergebiet Geflügelzuchtverein am Großen Kulbitz
- Sondergebiet Schützenhaus im Rodachtal
- Sondergebiet Festplatz an der Rodach
- Sondergebiet Möbelhaus in Zettlitz
- Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen im Norden des Abbaugebietes sowie im Westen von Horb
- Sondergebiet Rettungswache in Zettlitz

### 7.2.3 Bauleitplanungen

Bezeichnung	Rechtskraft
<b>Marktzeuln</b>	
Sandersgarten	15.05.1964
Nr. 2 (Kulbitz)	10.04.1966
Kulbitz	28.04.1993
Kindergarten Marktzeuln	28.04.1993
Berglein	07.09.1995
Berglein, 1. Änderung	25.02.2021
Sandersgarten West	22.04.1999
Sandersgarten West, 1. Änderung	21.11.2002
Sandersgarten West, 2. Änderung	11.04.2003
Gewerbegebiet Spitzbergweg	09.08.2000
Am Graitzer Tor	25.04.2002
Neuburg	01.07.2005; wird perspektivisch aufgehoben
Vordere Heuern	01.07.2005; aufgehoben.
Sandersgarten Nord	20.12.2018
Vb BPlan SO Regenerative Energien	01.12.2005
Vb BPlan SO Regenerative Energien II	18.08.2020
<b>Zettlitz</b>	
Sondergebiet Möbeleinzelhandel	03.03.1994
<b>Horb am Mai</b>	
Horb am Main	22.04.1999
Einbeziehungssatzung Burgstaller Straße	14.02.2022

### 7.2.4 Wohnungsbestand, Baualter und Bauzustand

Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohngebäuden

Marktzeuln		2018		2019		2020	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Wohngebäude	Insgesamt	523	100%	525	100%	528	100%
	1 Wohnung	394	75,3%	396	75,4%	399	75,6%
	2 Wohnungen	104	19,9%	104	19,9%	104	19,9%
	3 oder mehr Wohnungen	25	4,8%	25	4,8%	25	4,8%
	Wohnheime	-		-		-	
Wohnungen in Wohngebäuden	Insgesamt	709	100%	711	100%	714	100%
	3 oder mehr Wohnungen	107	15,1%	107	15,1%	107	15,1%
	Wohnheime	-		-		-	
		Wohnfläche qm		Wohnfläche qm		Wohnfläche qm	
Wohnfläche in Wohngebäuden	Insgesamt	82.442	100%	82.726	100%	83.396	100%
	Je Wohnung	112,5		112,6		113	
	Raumanzahl je Wohnung	5,6		5,6		5,6	

In den Jahren 2017 bis 2020 ist ein Zuwachs von 6 Wohngebäuden zu verzeichnen. Die Anzahl der Wohnungen ist ebenfalls um 6 gestiegen. Der Schwerpunkt des Zubaus liegt bei Einfamilienhäusern. Die Wohnfläche pro Wohnung hat sich geringfügig 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
31.12.2017	732	3	17	72	144	159	140	197
31.12.2018	733	3	17	72	144	159	141	197
31.12.2019	735	3	17	72	144	159	142	198
31.12.2020	738	3	17	71	143	161	143	200
31.12.2021	748	3	21	71	143	164	146	200

Im Segment der Ein- bis Zweiraumwohnungen gibt es lediglich einen, im Hinblick auf den sich verschärfenden Altersaufbau der Bevölkerung, geringen Anteil. Dies kann sich negativ auf Haushaltsneugründungen junger Menschen sowie die Migration älterer Menschen in entsprechende kleinere, altersgerechte Wohnungen auswirken, welche tendenziell weniger Räume benötigen. 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 oft fehlende Barrierefreiheit in Bestandswohnungen. Hier sollte in den kommenden Jahren aufgrund demographischer Entwicklungen gehandelt werden.

Zum Alter des Wohnungsbestandes existieren keine neueren gemeindespezifischen Daten. Aus dem Zensus 2011 ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Gebäude mit Wohnraum (Wohn- und Nichtwohngebäude) nach Baujahren		
	Anzahl	Anteile
Insgesamt	531	100%
Vor 1919	122	23%
1919 – 1949	35	6,6%
1950 – 1959	41	7,7%
1960 – 1969	61	11,5%
1970 – 1979	86	16,2%
1980 – 1989	45	8,5%
1990 – 1999	65	12,2%
2000 – 2005	60	11,3%
Nach 2006	14	2,6%

Der größte Zuwachs an Wohnraum hat in der Gemeinde in den 60er und 70er Jahre während einer ersten Phase der Suburbanisierung stattgefunden. Auch eine zweite Welle ab den 1990er Jahren ist abzulesen.

Insgesamt sind 65 % 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 2006 errichtet wurden, nicht den Standards der Barrierefreiheit entspricht. Auch hier besteht zukünftig Handlungsbedarf.

## 7.2.5 Strategien zur Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung

Marktzeuln unternimmt erfolgreich umfangreiche Anstrengungen zur Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung.

Gemäß LEP Z 3-2 sind Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wie in Kapitel 7.2 dieser Begründung skizziert wurde, sind diese vorhanden und sollen entsprechend gehoben werden.

Die Gemeinde informiert über verfügbare Bauplätze und über Förderprogramme zum Bau, zum Kauf und zur Sanierung von Immobilien im Gemeindegebiet.

### ISEK:

Mit Stand vom 14.01.2021 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches im Bereich der Innenentwicklung handlungsleitend für die Marktgemeinde ist.

Es wurde zudem ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde zur vorrangigen Innenentwicklung gefasst.

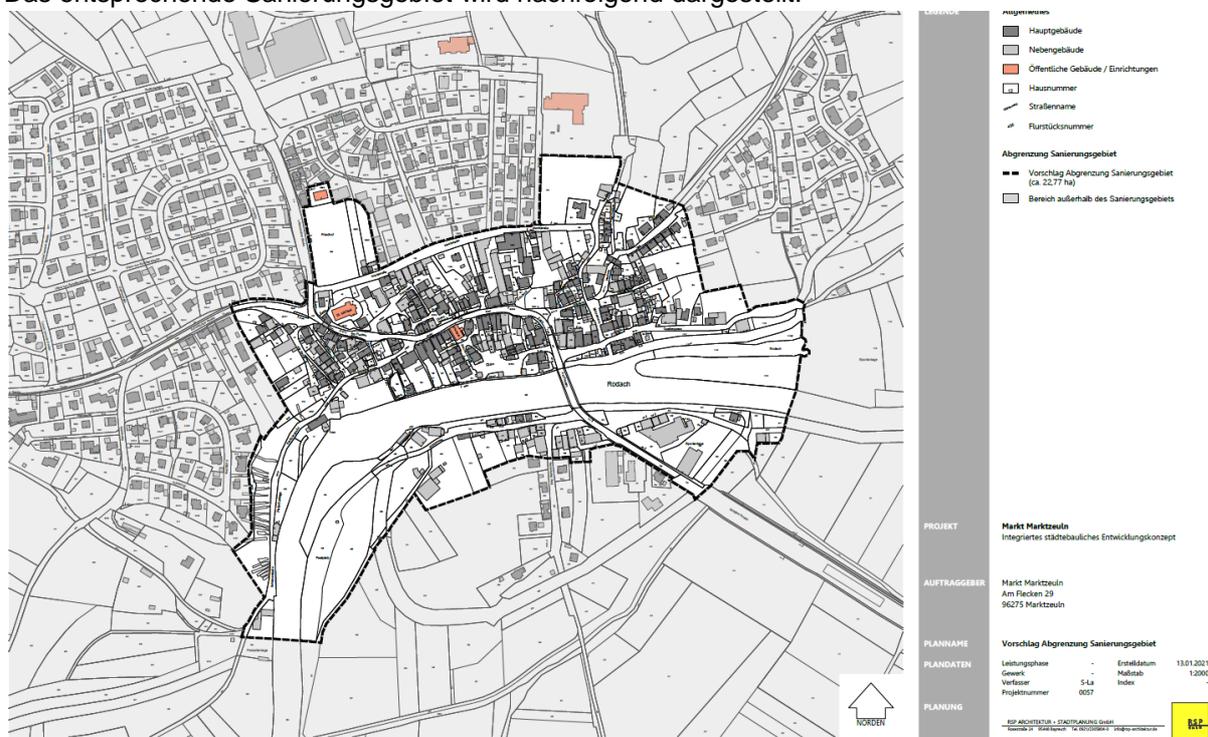
### Städtebauliches Sanierungsgebiet:

Eine erste VU datiert aus 05/1998. Ein entsprechender städtebaulicher Rahmenplan wurde im Zuge der Erstellung erarbeitet.

Nach § 141 Abs. 1 BauGB hat eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen oder zu veranlassen, um erforderliche Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Wesentliche Voraussetzung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne von Funktions- oder Substanzschwächen entsprechend § 136 BauGB vorliegen, zu deren Behebung eine einheitliche Vorbereitung notwendig und deren zügige Durchführung möglich ist sowie im öffentlichem Interesse liegt. Dabei werden soziale, strukturelle sowie städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge näher untersucht und Missstände herausgearbeitet. Weiterhin werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele formuliert und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit als rechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB, welches Voraussetzung für die Vorbereitung und Durchführung von kommunalen Maßnahmen i.V.m. dem Einsatz von Städtebaufördermitteln ist.

Auf Grundlage des ISEK von 2021 wurde ein erneuter Vorschlag für ein Sanierungsgebiet erarbeitet. Das entsprechende Sanierungsgebiet wird nachfolgend dargestellt:



Eine Satzung über die Ortskernsanierung wurde am 03.05.2021 beschlossen. Diese Satzung ist unter anderem Grundlage für ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung von Privatmaßnahmen, welches ebenfalls am 03.05.2021 beschlossen wurde.

Eine Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan erfolgt.

### **Kommunales Denkmalkonzept:**

Folgende Fachplanungen sind vorhanden und im Zuge der Konkretisierung der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen:

- Denkmalflegerischer Erhebungsbogen Horb a.Main
- Denkmalflegerischer Erhebungsbogen Zettlitz
- Kommunales Denkmalkonzept Marktzeuln, Modul 1: Bestandsanalyse
- Kommunales Denkmalkonzept Marktzeuln, Modul 2: Denkmalflegeplan

## **7.2.6 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 2,01 Einwohnern pro Wohneinheit (Durchschnitt in Bayern 2020)
- eine Belegungsziffer von 1,92 Einwohnern pro Wohneinheit (Durchschnitt in Oberfranken 2020)
- eine Belegungsziffer von 2,13 Einwohnern pro Wohneinheit (Durchschnitt in Marktzeuln 2020)

### **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 oftmals 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:**

#### Fachliche Vorgaben

Auflockerungsbedarf entsteht vor allem bei der Beseitigung von städtebaulichen Missständen und durch gestiegene Flächenansprüche der Einzelnen auch im Zuge von Veränderungen in der Haushaltsstruktur (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Auch die Erholungsfunktion wird durch eine Auflockerung der Bebauung im Siedlungsbereich in Teilen verbessert.

Eine allgemeingültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a. Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfs in der vorliegenden abgestimmten Methode wird grundlegend eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt. Dies geschieht aufgrund der Vorgaben zur bayernweiten Vergleichbarkeit kommunaler Siedlungsplanung in Anlehnung an eine Handreichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2020).

Den darin genannten Argumenten, die für einen Auflockerungswert von 0,3 %/a oder weniger stehen, kann aus Sicht der Gemeinde gefolgt werden, da dies die Robustheit der Planungsannahmen stärkt:

- Aus den unerwünschten Auflockerungstendenzen der Vergangenheit speziell in Oberfranken darf nicht in übertriebenem Maße ein Baulandbedarf für die Kommunen abgeleitet werden
- Die Auflockerung wird auch durch Kräfte forciert (Singlehaushalte, Kleinhaushalte, Restnutzungen), welchen durch Siedlungsausweisungen am Ortsrand nur bedingt begegnet werden kann.
- Eine stärkere Auflockerung als 0,3% p.a. ist in Anbetracht der meist vorhandenen Innenentwicklungspotenziale städtebaulich nicht wünschenswert. Durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll vielmehr einer weiteren Abnahme der Siedlungsdichten entgegengewirkt werden.

•Auch um zukünftig die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu gewährleisten (Wirtschaftlichkeit/Kosten für die Kommune) sollte eine stärkere Auflockerung vermieden werden.

#### Berechnung

Einwohnerstand Aktuell / prognostizierte Belegungsdichte  
= Stand der Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums

**1.572 EW / 2,02 EW/WE = 778,2 WE**

Zahl der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell  
= Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus Auflockerungsbedarf

**778,2 WE – 738 WE = 40,2 WE**

Bei 1.572 Einwohnern auf 738 Wohnungen im Jahr 2020 ergibt sich eine Belegungsziffer von **2,13** Einwohnern pro Wohneinheit.

Eine lineare Fortschreibung von 0,3%/a ergibt eine Belegungsdichte von 2,02 für das Jahr 2037.

Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum  
/ angestrebte Wohneinheitendichte der Kommune im Prognosezeitraum  
=Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

**40,2 WE : 15 WE/ha = 2,68 ha**

#### **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-West** wurde diese **implizierte Ersatzquote mit jährlich 0,32 % des Wohnungsbestandes** berechnet.

Es wird daher folgender Ersatzbedarf als implizierte Ersatzquote in Ansatz gebracht:

Bei 738 Wohnungen im Jahr 2020 ergeben sich bei einer jährlichen Ausfallrate von 0,0032 bis ins Jahr 2037 **40 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:  $(40 \text{ WE} / 15 \text{ WE/ha}) \times 0,5 = 1,33 \text{ ha}$

#### Zusammenstellung des Gesamtbedarfs bis ins Jahr 2037:

Art des Bedarfes	Entspricht in Wohneinheiten	Flächenbedarf (15 WE/ha)
Bevölkerungsentwicklung	/	
Auflockerungsbedarf	40	2,68
Ersatzbedarf	40	1,33
Gesamtbedarf	80	4

Die Ermittlungen ergeben einen Flächenbedarf von 4 Hektar.

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.

Gegenwärtig liegt die Dichte der Wohneinheiten/ha nach Maßgabe der Handreichung des LfU 2020 bei 15,65 WE/ha. Die Gemeinde trägt somit den Zielen einer angemessenen Verdichtung bereits Rechnung.

Die Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Innern gibt folgende Planungshilfen an die Hand:

Der Wohnraumgesamtbedarf einer Kommune kann nicht ausschließlich schematisch betrachtet werden. Er ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung, der zunehmenden Zahl an Kleinhaushalten und steigenden Raumansprüchen der Wohnbevölkerung bestimmt.

Auch bei einem stagnierenden oder negativen Bevölkerungswachstum, wenn vorwiegend Auflockerungs- und Ersatzbedarf ermittelt werden kann, können bauliche Weiterentwicklungen aufgrund entsprechender Planungen und Maßnahmen erforderlich sein. Kommunen sollten daher die Wohnraumpolitik aktiv steuern. Dabei sind Flächen im Innenbereich der Kommunen vorrangig auszuschöpfen.

Generell sollten Kommunen in einem marktgesteuerten Umfeld ein entsprechendes Angebot für verschiedene Wohnbedürfnisse bereitstellen. Erfolgt dies nicht, kann eine entsprechende Nachfrage nicht bedient werden und positive Effekte bleiben aus.

Neue Baugebiete sollten grundsätzlich nachfrageabhängig in Bauabschnitten geplant und erschlossen werden. Die Grundstücke sollten bei Veräußerung durch die Gemeinde mit Bauverpflichtungen einhergehen, bei Veräußerung von privat kann sich die Gemeinde das Recht der Anwendung des § 176 BauGB vorbehalten, um Entwicklungen, bei denen Grund und Boden als reine Kapitalanlage dienen, vorzubeugen.

### **7.2.7 Gemeindlicher Umwelt- und Naturschutz**

Durch die Gemeindeverwaltung können vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Situation getroffen werden. Insbesondere in öffentlichen Gebäuden sollten Umweltschutzmaßnahmen umgesetzt werden (Vorbildcharakter). Für nahezu alle Maßnahmen sind auch entsprechende Fördermöglichkeiten vorhanden. Eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Gartenbauvereinen, dem Landschaftspflegeverband und den Naturschutzverbänden bietet sich an.

Beispiele:

1. Regenwasserrückhaltung und -nutzung
2. Nutzung der Solarenergie zur Warmwassergewinnung
3. Verwendung natürlicher, umweltfreundlicher und ortstypischer Baumaterialien
4. Verwendung von Recyclingmaterialien im Verwaltungsablauf
5. Reduzierung des Wasser- und Energieverbrauches durch Zeitschaltuhren für Beleuchtung, Energiesparlampen, Wasserspareinrichtungen, oder die flächendeckende Ausstattung der Straßenbeleuchtung mit LED-Lampen
6. Nutzung von Strom aus Erneuerbaren Energien in der Verwaltung
7. Anlegen von Kleinbiotopen und Schutz der bestehenden Biotope
8. Artenschutzmaßnahmen, z.B. durch das Anbringen von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Wildbienen, Maßnahmen zum Fledermausschutz in Kirchen, Scheunen, Felsenkellern
9. Fassadenbegrünungen für Wärmeschutz, Ästhetik, Artenschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion
10. Reduzierung des Versiegelungsanteiles auf öffentlichen Flächen, Verwendung von Rasengittersteinen, auch bei bestehenden Parkflächen
11. Mülltrennung und Recycling forcieren
12. Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf Gemeindeflächen (oder – Dächern). Dabei sollte speziell die Möglichkeit von überdachten Parkplätzen in Betracht gezogen werden.
13. Bei Bepflanzungen sind heimische Laubholzarten zu bevorzugen, bei bestehenden Bepflanzungen und Biotopen sollten Koniferen herausgenommen werden (Ausnahme: Kiefern).
14. Energetische Beratung hinsichtlich Einsparung, Sanierung und Klimaschutz in Neubau und Bestand
15. Nutzung der Bioabfälle zu Energiegewinnung
16. Energierückgewinnung aus gewerblichen Betrieben
17. Ausbau des Radwegenetzes mit begleitender Einrichtung von E-Bike Stationen
18. Förderung der Elektromobilität durch die Installation öffentlich zugänglicher Ladesäulen
19. Einrichtung eines Angebots an Car-Sharing in Verbindung mit Elektromobilität

### **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.

Potentielle Konfliktfelder bei der Siedlungsentwicklung im Außenbereich:

- Erweiterung der Siedlungsflächen auf Kosten wertvoller Flächen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie sonstiger Freiflächen
- Zerschneidung zusammenhängender und vernetzter Freiflächen und Biotope
- Beeinträchtigung von Freiflächen durch angrenzende Siedlungsflächen (durch gewerbliche Nutzung oder Erholungsnutzung)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Landschaftsplanung:

- räumliche Konzentration und Bündelung der Siedlungsentwicklung, gezielte Siedlungsarrondierungen und Abrundungen: Dadurch sollen auch größere, zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich erhalten bleiben.
- Es wird vermieden, Bauflächen in besonders wertvollen Bereichen für Natur und Landschaft auszuweisen (u. a. Berücksichtigung vorhandener Biotope der Biotopkartierung sowie der naturschutzrechtlichen Schutzkulisse). Neu geplante Bauflächen überschneiden sich im aktuellen FNP-Entwurf nicht mit gesetzlich geschützten Gebieten des Naturschutzes wie z.B. den Natura-2000-Gebieten.
- Pufferbereiche zu besonders wertvollen Landschaftsbereichen werden eingehalten, sodass eine direkte Beeinträchtigung der Gewässerlebensräume ausgeschlossen ist.
- Der Flächennutzungsplan weist neue Bauflächen in Bereichen aus, die eine vergleichsweise geringe siedlungsklimatische Bedeutung besitzen.
- Im Flächennutzungsplan werden Flächen gegenüber der Vorgängerplanung bedarfsgerecht zurückgenommen.
- Durch Berücksichtigung der Anforderungen an die einzelnen Schutzgüter wird die Eingriffsintensität reduziert bzw. werden einige Eingriffe vermieden. Für die zukünftig entstehenden, unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Vorhandene Alternativen für Baugebiete wurden vor dem Hintergrund der Betroffenheit von Schutzgütern nach UVPG bewertet und abgewogen. Insofern stellt auch der planerische Nichtvollzug des Bebauungsplanes Neuburg eine konfliktminimierende Maßnahme dar.
- Die Fernwirkung wird durch die Vorauswahl der Standorte bereits vermindert. Alle Bauflächen sind entsprechend einzugrünen und auch zu durchgrünen.

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, zum Beispiel durch Abfall und Hundekot.
- 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.

- Die Ausweisung von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes 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.
- 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 sowohl bei den Bau- als auch bei den Ausgleichsflächen 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 Änderungsoptionen der Gewerbebetriebe aufgrund der benachbarten Wohnbebauung.
- Flächenkonkurrenz um Standorte, die sich für beide Nutzungen eignen.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Flächennutzungsplanung:

- Es wird im vorliegenden FNP der prognostizierte Flächenbedarf aller Nutzungen gedeckt; bei der Standortwahl und Standortsicherung sind die spezifischen Belange der einzelnen Nutzungen eingeflossen.
- 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 Störeffektivität weitestgehend vermieden. Es findet somit als Ausdruck der planerischen Vorsorge eine räumliche Staffelung nach Immissionsempfindlichkeit der einzelnen Baugebiete statt.

Spezifische Problemstellungen im Landschaftsraum außerhalb der Siedlungsgebiete:

- Offenhaltung der Auen bei gleichzeitigem Aufforstungsdruck auf landwirtschaftlich wenig produktiven Flächen, die gleichzeitig bedeutsam für den Artenschutz sind.
- Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung steht dem Artenschutz in einigen Fällen (Mahdregime, Pflanzenschutzmitteleinsatz etc.) entgegen.
- Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung in Grundwasser und Fließgewässersysteme.
- Die quartären Talfüllungen sind geologisch gut geeignet für den Rohstoffabbau von Sand und Kies. Dies birgt großes Konfliktpotential mit der Landwirtschaft und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Umgang mit den Konflikten im Rahmen der Landschaftsplanung:

- Es werden klare Empfehlungen und Zielvorstellungen zur Offenhaltung naturschutzfachlich bedeutsamer Landschaftselemente gegeben. Konkrete Ausschlusskriterien für die Erstaufforstung werden formuliert.
- Natur- und artenschutzrechtlich besondere bedeutsame Verbundstrukturen und Landschaftsräume wurden entsprechend gekennzeichnet. Mittels der gezielten Anwendung von Förderprogrammen in diesen Räumen können bei gleichzeitigem Erhalt der

Kulturlandschaft durch landwirtschaftliche Nutzung nachhaltig Erfolge im Artenschutz erzielt werden.

- Die Gewässerökosysteme wurden bewertet und beschrieben und Maßnahmenvorschläge für eine Verbesserung der Bestandssituation in Anlehnung an die Wasserrahmenrichtlinie entwickelt. Insbesondere die überwiegend bereits bestehende Grünlandnutzung soll dabei im Auenbereich fortgeführt und nach Möglichkeit extensiviert werden. Die Renaturierung und abschnittsweise Entwicklung von Gewässerbegleitgehölzen dienen dabei sowohl der Minderung von Stoffeintrag als auch der Strukturvielfalt und dem Hochwasserschutz.
- Konzentration von Abbauflächen für Sand und Kies auf konfliktarme Bereiche.

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 Landschaftsplanung:

Im Zuge der Nachnutzung des Deponiegeländes wird dort eine Fläche für die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage dargestellt. In Verbindung mit der bereits bestehenden Anlage ist sowohl eine räumliche Konzentration gegeben als auch ein vorbelasteter Standort ausgewählt worden.

Diese Darstellungen des Landschaftsplanes sind künftig in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB).

## 8 Siedlungsplanung

### 8.1 Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs

#### Wohnbauflächen

Es kann nach fachlichen Kriterien ein Flächenbedarf von circa 4 Hektar ermittelt werden.

Die Neuausweisungen im Hauptort dienen der ermittelten Bedarfsdeckung. Um die Wohnnutzung im Innenbereich zu stärken, wurde insbesondere der Anteil an gemischten Bauflächen auf ein immissionsrechtlich und städtebaulich erforderliches Maß reduziert.

Teilweise werden die örtlichen Bedarfe an Wohnbauflächen über gemischte Bauflächen sowie Dorfgebiete abgedeckt.

#### Gemischte Bauflächen:

Grundsätzlich ist die Darstellung weiterer gemischter Bauflächen in größerem Umfang nicht vorgesehen, lediglich einzelne Anpassungen und Arrondierungen an bestehende Nutzungen sind hier erfolgt, die im Einzelfall nicht als Neuplanung gekennzeichnet wurden.

Die klassische Nutzungsmischung als Merkmal städtebaulicher Struktur ist in neuen Baugebieten abseits zentraler Ortskernbereiche so gut wie nicht mehr umzusetzen, da entsprechende Nachfrage kaum vorhanden ist. Lediglich die Einführung des § 5a BauNVO eröffnet hier ein neues Anwendungsfeld.

#### Gewerbliche Bauflächen:

Für die freien Potentialflächen sowie Neuausweisungen ist der konkrete Bedarf nachzuweisen. Ein Bedarf an neuen, gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben:

Potentialfläche	Bedarfsermittlung
Marktzeuln Nord	Standort für neue Gewerbeansiedelungen (rechtskräftiger Bebauungsplan).
Zettlitz	Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe.
Horb am Main	Südlich der B 289 als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb, nördlich der B 289 auch mögliche Potentialflächen für Neuansiedelungen.

Im Gemeindegebiet sind somit Potentialflächen in ausreichendem Umfang für den Flächenbedarf von bestehenden Betrieben und die Ansiedelung neuer Betriebe gegeben.

Die Quantifizierung von Gewerbefläche ist aufgrund der enormen Spannweite der Flächeninanspruchnahme gewerblicher Vorhaben nicht seriös zu formulieren. So sind die Flächen in Horb am Main als Erweiterungsflächen des dortigen Betriebes nicht zu groß dimensioniert, da es sich um Bau(-stoff)industrie handelt. In Zettlitz und Marktzeuln sind eher Betriebe mit kleineren Flächenbedarfen angesiedelt, hier ist eine kleinräumigere Struktur vorhanden, die entsprechend auch kleinräumiger arrondierte Erweiterungsmöglichkeiten nach sich zieht.

#### Sonderbauflächen

Weitere Sonderbauflächen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien können gegenwärtig nicht seriös prognostiziert werden. Weitere Vorhaben sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen, der Flächennutzungsplan kann in Zukunft entsprechend geändert werden. Der Landschaftsplan stellt für den Bereich der Deponie/des Kiesabbaugebietes eine Nachfolgenutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Teilbereichen dar.

Nördlich von Horb und im Anschluss an bestehende Anlagen an der Sandgrube werden neue Bauflächen für Photovoltaik dargestellt. Diese bereiten Vorhaben vor, die sich gegenwärtig im Planungsprozess befinden. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan nimmt keine Abwägung für diese Darstellungen vor.

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

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen sollen die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern mitberücksichtigt werden:

- flächensparende Ausweisung von Bauflächen ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP Punkt 3.1)
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP Punkt 3.1)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (LEP Punkt 3.2).
- Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft in eine ungegliederte Siedlungsstruktur (LEP Punkt 3.3)

Der Regionalplan Oberfranken-West gibt in den fachlichen Zielen zum Siedlungswesen folgendes vor:

- In den ländlichen Teilräumen der Region, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll die Siedlungsentwicklung zur Stärkung der zentralen Orte sowie der Entwicklungsachsen beitragen.
- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll entgegengewirkt werden.
- 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. Auch soll darauf hingewirkt werden, dass die Ortsteile von Mittelzentren und zentralen Orten höherer Stufe durch öffentliche Nahverkehrsmittel mit dem Siedlungskern verbunden werden.
- Die gewerbliche Siedlungstätigkeit soll unter Berücksichtigung der angestrebten regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bevorzugt in zentralen Orten, insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, erfolgen. Gewerbliche Siedlungsflächen sollen -auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf -ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden.

Bei der geplanten Siedlungsentwicklung ist eine Konzentration der Wohnnutzung auf den Hauptort gegeben.

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. Die konzeptionelle Umwidmung dieser Flächen (z.B. in Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne, an Genehmigungsbescheide etc.) wird im nächsten Kapitel erläutert.

### Wohnbauflächen:

ermittelter Gesamtbedarf	Abzgl. Potentiale des Flächennutzungsplanes	Abzgl. Potentialflächen Mischgebiet
4 ha	2,12 ha: 1,2 ha in Horb 0,32 ha in Zettlitz 1.050 m <sup>2</sup> am Kulbitzweg 0,5 ha südl. der Schule	0,41 ha: 0,79 ha (Zettlitz) + 0,24 ha (Westen von Horb) = 1,03 ha Mischnutzung: Wohnanteil 40 % → 0,4 x 1,03 ha = 0,412 ha

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

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

**4 ha – 0,25 x 2,53 ha = 3,37 ha**

**4 ha – 0,5 x 2,53 ha = 2,74 ha**

Die neuen Wohnbauflächen beschränken sich auf den Hauptort Marktzeuln.

Name	Beschreibung	Fläche in ha
Vordere Heuern	Anpassung des Gebietes für den aufgehobenen Bebauungsplan „Vordere Heuern“ im Hinblick auf eine realisierbare Erschließung des Gebietes bezüglich Verkehr und Entwässerung. Die Abgrenzung wurde vor dem Hintergrund der topographischen Situation städtebaulich sinnvoll nach Norden vorgenommen. Eine Erschließung sollte aufgrund der Verhältnisse künftig über die Kreisstraße erfolgen.	2,9 ha.

Infolge der Abwägung der Umsetzungsperspektive für die beiden infrage kommenden Flächen „Bebauungsplan Neuburg“ und „ehem. Bebauungsplan Vordere Heuern“ wurde letztere präferiert. Die Eingriffsintensität ist aufgrund der niedrigeren naturschutzfachlichen Wertigkeit deutlich herabgesetzt, gleichzeitig ist die Erschließung im Bereich Neuburg bereits nach den Maßstäben der vergangenen zwei Jahrzehnte nicht wirtschaftlich. Im Bereich des aufgehobenen Bebauungsplanes „Vordere Heuern“ wurde infolge der herausfordernden Topographie ebenfalls eine Verkleinerung der Fläche vorgenommen. Der Weg Fl.-Nr. 807 Gemarkung Marktzeuln stellt in etwa den Hochpunkt des Gebietes dar, nördlich des Weges beginnt das Gelände nach Norden zu fallen. Eine Erschließung über diese Struktur hinaus ist technisch nicht ideal.

Es ist beabsichtigt (§ 5 Abs. 1 BauGB) den Bebauungsplan „Neuburg“ aufzuheben.

Die Entwicklung des Bereichs Vordere Heuern kann perspektivisch erfolgen, wenn die Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung im Planungszeitraum nicht möglich ist und dies nicht dem Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde zur vorrangigen Innenentwicklung widerspricht.

**Unter Berücksichtigung der Potentiale der Innenentwicklung für Wohnbauflächen wird der ermittelte Bedarf nicht überschritten.**

**Gemischte Bauflächen/Mischgebiete:**

Neuplanungen erfolgen nicht.

**Dorfgebiete:**

Neuplanungen erfolgen nicht.

**Gewerbliche Bauflächen:**

Eine gesicherte Berechnung des Bedarfes 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 einen zentralen Ort angemessenen Vorratsfläche
- den Planungszielen der Gemeinde

Vor weiteren Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollte in jedem Fall geprüft werden, ob Betriebe nicht in bestehenden Gewerbegebieten angesiedelt werden können oder ob leerstehende Objekte,

insbesondere in gemischten Bauflächen nicht entsprechend einer Umnutzung unterzogen werden können.

Das Gewerbegebiet an der B 289 für das Betonfertigteilwerk in Horb wird erweitert. Die Gemeinde sieht es als erforderlich an, zur Gewährleistung von Erweiterungsflächen der bestehenden ortsbildprägenden Betriebsstätte und somit deren Erhalt, die entsprechenden Erweiterungsflächen bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

#### **Sonderbauflächen:**

Der Landschaftsplan stellt für den Bereich der Deponie/des Kiesabbaugebietes eine Nachfolgenutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Teilbereichen dar.

Nördlich von Horb und im Anschluss an bestehende Anlagen an der Sandgrube werden neue Bauflächen für Photovoltaik dargestellt. Diese bereiten Vorhaben vor, die sich gegenwärtig im Planungsprozess befinden. 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.

### **8.3 Entwicklungskonzepte für die einzelnen Ortsteile**

#### **Marktzeuln**

Folgende Änderungen sind im Bestand gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fortschreibung enthalten und nicht als geplante Bauflächen explizit gekennzeichnet. Es handelt sich dabei in der Regel um Anpassungen an die bestehende Nutzung im Innenbereich.

1. Gewerbliche Bauflächen südlich der Rodach.

Darstellung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und nicht als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Dabei Arrondierung der Flächen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung sowie der Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgrenzen.

2. Gemischte Bauflächen südlich der Rodach

Darstellung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und nicht als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Dabei Arrondierung der Flächen hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung sowie der Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgrenzen.

Neue Darstellung einer kleineren Mischgebietsfläche aufgrund vorhandener baulicher Nutzung an der Rodach.

3. Parkplatzflächen südlich der Rodach

Die bestehenden Parkplatzflächen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nutzungsresilienz in die dortigen Bauflächen und Baugebiete integriert.

4. Parkplatzflächen im Umfeld des Sportplatzes TSV Marktzeuln

Die Nutzung der Flächen in ausreichendem Umfang wird bauplanungsrechtlich vorbereitet und somit gesichert.

5. Der Bereich Bachgasse/Bibitzenbach/Giegelsberg/Neuburg/Am Graitzer Tor wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt, nicht länger als gemischte Baufläche.

Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und bereitet die faktisch vorhandene überwiegende Wohnnutzung bauplanungsrechtlich vor. Die Eignung der eng bebauten und verkehrstechnisch herausfordernden Straßenzüge für künftige gewerbliche Nutzung erscheint insbesondere im Hinblick auf die Erreichbarkeit nicht gegeben. Die Stärkung der Wohnfunktion in diesen Bereichen entspricht dagegen dem Vorrang der Innenentwicklung. Für den Bereich Am Graitzer Tor und Neuburg existieren zudem bereits Bebauungspläne, welche entsprechend Allgemeine Wohngebiete festsetzen.

6. Gemischte Bauflächen am Nordufer der Rodach und östlich der Kirche

Die gemischten Bauflächen, die durch den städtebaulichen Bestand entlang der St 2191 (Am Flecken) städtebaulich abgeschirmt sind, werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und bereitet die faktisch vorhandene überwiegende Wohnnutzung bauplanungsrechtlich vor. Die Eignung der eng bebauten und verkehrstechnisch herausfordernden Straßenzüge für künftige gewerbliche Nutzung erscheint insbesondere im Hinblick

auf die Erreichbarkeit nicht gegeben. Die Stärkung der Wohnfunktion in diesen Bereichen entspricht dagegen dem Vorrang der Innenentwicklung.

#### 7. Ortskern

Die Straße Am Flecken wird in ihrem gesamten Verlauf als Mischgebiet dargestellt, um die noch vorhandenen Gewerbe- und Handelsbetriebe planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig eine resiliente Nutzung im Falle einer Geschäftsaufgabe zu ermöglichen. Aufgrund der zentralen und zentralörtlichen Funktion dieser Bereiche, aber auch aus immissionsschutzrechtlichen Überlegungen heraus, ist es erforderlich, hier keine überwiegende Wohnnutzung bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Vorhandene Gemengelagen (Friedhof) werden ebenfalls dahingehend abgesichert.

#### 8. Gemischte Bauflächen entlang der Schwürbitzer Straße

Die gemischten Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und bereitet die faktisch vorhandene überwiegende Wohnnutzung bauplanungsrechtlich vor.

#### 9. Wohnbaufläche „Neuburg“

Der Bereich des perspektivisch aufzuhebenden Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neuburg“ wird wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### 10. Wohnbaufläche „Sandersgarten-Nord“

Berichtigung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

#### *Weitere Überlegungen zur Gesamtentwicklung:*

- Die großflächigen Wohngebiete der 1960er-2000er bleiben erhalten.
- In den Bereichen des Ortskerns soll eine tragfähige und charakteristische Nutzungsmischung vorbereitet und gesichert werden.
- Gewerbegebiete werden nicht länger in eingeschränkt und nicht eingeschränkt unterteilt, da diese Unterscheidung im Hinblick auf Schallimmissionspegel im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung obsolet ist und den jeweiligen Bebauungsplanverfahren oder Genehmigungsverfahren obliegt. Die gewerblichen Bauflächen bleiben grundsätzlich alle erhalten. Begründung in Punkt 8.1 dieser Ausführungen.

#### **Zettlitz**

- Die gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wurden als Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO und Mischgebiete gem. § 6 BauNVO ausdifferenziert, je nach Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebsstätten und Anlagen. Dies führt zu einer besseren Möglichkeit der Bewertung der bauplanungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in bestehenden Gemengelagen.
- Darstellung Hauptstraße 2 als Baufläche.
- Anpassung der Darstellung von Gewerbegebieten im Osten hinsichtlich tatsächlich vorhandener Wohnnutzung.
- Darstellung Sondergebiet Rettungswache.
- Erweiterung des Dorfgebietes in Richtung Süden, dabei Anpassung der Grenzen baulicher Entwicklung an den städtebaulichen Bestand.
- Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen und stattdessen Darstellung als Dorfgebiet (Tierhaltung vorhanden).

#### *Strategische Überlegungen zur Gesamtentwicklung:*

- Die Lagen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind von einer charakteristischen Nutzungsmischung i.S.d. § 6 BauNVO gekennzeichnet und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bauplanungsrechtlich zudem nicht als Flächen mit überwiegender Wohnnutzung zu beplanen.
- Entlang der Bundesstraße 173 ist ein Streifen als Gewerbegebiet dargestellt, in welchem keine Wohnnutzung besteht und auch nicht planungsrechtlich vorbereitet werden soll.
- In Gemengelagen mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen wurden Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO dargestellt.

- Die Wohnbauflächen im Nordwesten dienen dem örtlichen Bedarf und sollen aufgrund ihrer hochwasserfreien Lage planungsrechtlich entsprechend vorbereitet werden. Eine Verkleinerung zugunsten von Dorfgebieten gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan fand aufgrund der faktisch vorhandenen Tierhaltung in den Bereichen östlich der Schönleinstraße statt. Deren Vorhandensein widerspricht einer überwiegenden Wohnnutzung i.S.d. BauNVO.

#### **Horb am Main**

- Die gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wurden im Süden der B 289 nicht weiter ausdifferenziert, da keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Anlagen vorhanden sind, allerdings künftig gem. § 8 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit von Bebauungsplänen mit der Gebietskategorie nach § 5a BauNVO vorbereitet werden soll.
- Kleinflächige Arrondierung der Bauflächen in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und die vorhandenen Grundstücksgrenzen.
- Darstellung der vorhandenen Freiflächenphotovoltaikanlage als dementsprechende Sonderbaufläche.

#### *Strategische Überlegungen zur Gesamtentwicklung:*

- Die Lagen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind von einer charakteristischen Nutzungsmischung i.S.d. § 6 BauNVO gekennzeichnet und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bauplanungsrechtlich zudem nicht als Flächen mit überwiegender Wohnnutzung zu beplanen.
- Die Erweiterungsflächen für den bestehenden Gewerbebetrieb (Betonfertigteilwerk) sollen aufrechterhalten werden.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde davon abgesehen, im Süden der B 289 Wohnbauflächen darzustellen. Die gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wurden im Süden der B 289 nicht weiter ausdifferenziert, da keine landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Anlagen vorhanden sind, allerdings künftig gem. § 8 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit von Bebauungsplänen mit der Gebietskategorie nach § 5a BauNVO vorbereitet werden soll.
- Die Wohnbauflächen im Nordwesten sind über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert, der Flächennutzungsplan trifft daher keine abweichenden Darstellungen.

## **8.4 Konzentrationsflächen nach § 35 BauGB**

Grundsätzlich ist die Sand- und Kiesgewinnung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB und damit im Außenbereich zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

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 neue Flächennutzungsplan setzt für das Gebiet der Gemeinde eine Konzentrationsfläche für den Sand- und Kiesabbau von nunmehr etwa 22 Hektar fest, nachdem in der vorherigen Fassung noch weitere Flächen an anderer Stelle im Maintal vorgesehen waren. Die Flächen befinden sich an der nördlichen Grenze des Gemeindegebiets von Marktzeuln östlich der St 2191 nach Lettenreuth.

Das Ziel, an geeigneter Stelle Konzentrationsflächen für den Sand- und Kiesabbau darzustellen, um von den planerischen Steuerungsmöglichkeiten des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch machen zu können, wird durch die Marktgemeinde in nachfolgend dargestellter Absicht formuliert.

Hintergrund ist, dass dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan kein schlüssiges räumliches Gesamtkonzept zur Nachvollziehbarkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zugrunde liegt und er insofern die gewünschte Ausschlusswirkung nicht entfaltet.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird für das Gemeindegebiet ein schlüssiges räumliches Gesamtkonzept für die Darstellung von Konzentrationsflächen vorgelegt. In einem ersten Schritt werden harte und weiche Tabukriterien zur Ermittlung von Potenzial- bzw. Ausschlussflächen auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Kies- und Sandlagerflächen angewandt. In einem zweiten Schritt sollen dann die Konzentrationsflächen durch die Anwendung von Abwägungskriterien herausgefiltert werden.

#### Voraussetzungen:

Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 6,86 km<sup>2</sup> auf, das entspricht 686 Hektar. Gegenwärtig erstrecken sich die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für Sand- und Kiesgewinnung auf 22 Hektar, dies entspricht 3,2 % des Gemeindegebietes. Bringt man die Siedlungs- und Verkehrsflächen (2020: 124 Hektar) ebenfalls in Abzug, so entspricht dies über 3,9 % der Freiflächen im Gemeindegebiet.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Grund und Boden im Zuge von überörtlich bedeutsamen Verkehrsvorhaben (Ausbau der Bundesstraße 173 von Michelau bis Zettlitz), ist es erforderlich, eine weitere Zerschneidung und Beeinträchtigung der gemeinschaftsrechtlich geschützten Habitate im Obermaintal und im Unteren Rodachtal durch Siedlungsentwicklung und Rohstoffabbau zu vermeiden und diese Tätigkeiten auf andere unter naturschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignetere Bereiche des Gemeindegebietes zu konzentrieren.

Konzentrationsflächen für den Sand- und Kiesabbau sollen zudem grundsätzlich im Bereich geeigneter Vorkommen und in der Nähe zu bereits planfestgestellten Abbauflächen dargestellt werden, um der Zersiedelung entgegenzuwirken.

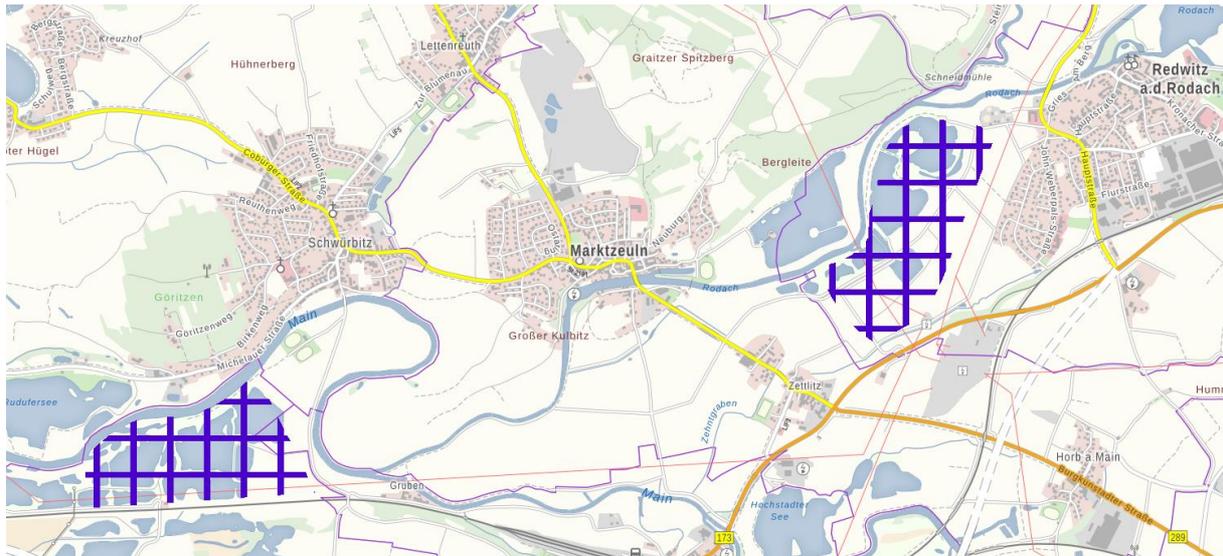
In der Ebene von Maintal und Rodachtal sollen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion dieser Flächen, des Schutzes von Natur und Landschaft, des Gewässerschutzes, des Immissionsschutzes und des Denkmalschutzes keine Konzentrationsflächen dargestellt werden.

#### Ausschlusskriterien:

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze in den Regionalplänen dient der Sicherung der Rohstoffversorgung und der Ordnung der Rohstoffgewinnung zur Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs (vgl. Ziel 5.2.1 LEP „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze“). Sie liegt aus volkswirtschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse (vgl. Begründung zu dem genannten Ziel). In den Vorranggebieten für Bodenschätze schließt die Rohstoffsicherung und -gewinnung, für die das Gebiet regionalplanerisch vorgesehen ist, damit unvereinbare raumbedeutsame Nutzungen aus (Art. 14 Abs. 2 Nr. BayLplG).

Kurzfristige und jederzeit nutzbare Potentiale sind daher als Vorranggebiete ausgewiesen und als Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB nicht der kommunalen Abwägung zugänglich. Dies umfasst für Kies und Sand im Regionalplan Oberfranken-West den folgenden Raumausschnitt (SD/KS 3 Redwitz a.d. Rodach-West und SD/KS 4 Trieb-Nord):



Die Bodenschätze der Region sollen für eine langfristige regionale und überregionale Rohstoffversorgung erkundet, gesichert und bedarfsorientiert erschlossen werden. Auf eine sparsame Verwendung soll hingewirkt werden. Auf die Substitution von Kies und Schotter durch Recyclingmaterial sowie von Sand aus den quartären Talauen durch Sande und Mürbsandsteine aus dem Mittleren Buntsandstein soll hingewirkt werden (Z-3-1 RP 04). Zur Sicherung der Versorgung mit volkswirtschaftlich wichtigen Rohstoffen werden Lagerstätten als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmt sich aus Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplans ist.

In den Vorranggebieten soll der Gewinnung von Bodenschätzen Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt werden.

In den Vorbehaltsgebieten soll der Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. (Z-3-1-1 RP 04)

Darstellungen des Regionalplans für das Gemeindegebiet sind nicht erfolgt, allerdings sind im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-West als Ziele der Raumordnung Ausweisungen an anderer Stelle erfolgt, die faktisch an das Gemeindegebiet angrenzen. Die Abgrenzung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung erfolgt nach den jeweiligen fachlich-materiellen Inhalten. Um als Ziel der Raumordnung zu wirken, müssen sie aber formal sauber abgegrenzt sein. Da die Regionalplanung nur rahmengebenden Charakter hat, ist die Festlegung trotz scheinbarer Genauigkeit nicht als parzellenscharf zu verstehen.

#### *Ergebnisse:*

Es ist festzustellen, dass Ziele der Raumordnung einer ungegliederten und ungesteuerten Entwicklung des Sand- und Kiesabbaus nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dahingehend entgegenstehen, dass entsprechende Darstellungen von Vorranggebieten in Abwägung der Nutzungsansprüche an den Raum für das Obermaintal und die Talebene der Unteren Rodach bereits formuliert wurden.

Gleichzeitig wurden diese Nutzungsansprüche dahingehend abgewogen, dass in den nicht für den Abbau von Rohstoffvorkommen gesicherten Flächen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen ist (Z-1-5-1 RP 04).

Nach Auffassung der Gemeinde ist dieses besondere Gewicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht mit den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Rohstoffabbau zu vereinbaren.

Daher wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 29 „Maintal“ und Nr. 7, Steinachtal bei Mitwitz/Höhenzüge bei Fürth a. Berg grundsätzlich Vorrang vor dem Abbau von Sand und Kies eingeräumt.

Den Zielen der Raumordnung wird durch die Planung entsprochen, der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB wird Rechnung getragen.

- Natura-2000-Gebiete

Eng verknüpft mit dem Einräumen des Vorrangs für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den genannten landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist die Natura-2000-Schutzgebietskategorie. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nach fachlichen Kriterien in der Regel nicht geeignet für den Abbau von Rohstoffen, da regelmäßig der Schutzzweck durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Es wird auch innerhalb von Natura-2000-Gebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang eingeräumt.

- Siedlungsflächen

Siedlungsflächen und Flächen, welche an Gebiete i.S.d. § 50 BImSchG angrenzen oder einen Abstand von 550 Metern zu diesen unterschreiten (vgl. Tabelle 2, DIN 18005/1 vom Juli 2002), werden nicht als geeignet eingestuft.

Ergebnis:

Unter Anwendung der fachlich begründeten Ausschlusskriterien verbleibt nur eine mögliche zusammenhängende Fläche für den Sand- und Kiesabbau im Gemeindegebiet.

In Abwägung mit der Gesamtfläche des Gemeindegebietes erscheint es erforderlich, den Sand- und Kiesabbau auf die Bereiche zwischen dem Graitzer Spitzberg und der St 2191 nach Lettenreuth zu konzentrieren. Eine Konzentration ist auch aus raumordnerischen Gesichtspunkten einer Zersiedelung des Außenbereichs nach § 35 BauGB vorzuziehen.

Dazu ist insbesondere festzustellen, dass die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist und diese Resilienz i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich anzustreben ist.

## **9 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes**

Der Markt Marktzeuln beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die künftige Entwicklung im Gemeindegebiet nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde für die nächsten Jahre darzustellen. Das Gebiet der Gemeinde umfasst 6,86 km<sup>2</sup>, die aktuelle Bevölkerungszahl liegt bei 1.606 Einwohnern (Stand 31.12.2022).

Der vorgelegte Flächennutzungsplan integriert dabei im Zuge der Primärintegration auch einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Es werden insbesondere dargestellt:

- Die bestehende und beabsichtigte bauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet
- Ziele und Maßnahmen der Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die überörtlichen Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen
- Raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben weiterer Planungsträger
- Konzentrationsflächen für den Rohstoffabbau

Der vorgelegte Flächennutzungsplan 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 bereits einige Male geändert wurde, 30 Jahre alt ist und nicht digital vorliegt sowie weil in diesem Zuge zudem ein Landschaftsplan integriert wird.

Bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung werden besonders die Belange von Natur und Landschaft und der organischen 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 Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung in einem Umfang von ca.8,12 ha. Dieser verteilt sich wie folgt:

- Wohnbauflächen: 2,9 ha
- Gewerbliche Bauflächen: 1,46 ha
- Sonderbauflächen: 3,76 ha

Nördlich von Horb und im Anschluss an bestehende Anlagen an der Sandgrube werden neue Bauflächen für Photovoltaik dargestellt. Diese bereiten Vorhaben vor, die sich gegenwärtig im Planungsprozess befinden. 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.

#### **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 vorliegender Planung das Naturschutzgesetz eine besondere Rolle. Dazu gehören im Wesentlichen die Biotopflächen mit Schutz nach dem Art. 23 BayNatSchG sowie folgende Schutzgebiete:

- Maintal von Theisau bis Lichtenfels, FFH-Gebiet DE5833371
- Steinach- und Föriztal und Rodach von Fürth a.B. bis Marktzeuln, FFH-Gebiet DE5733371
- Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach, Europäisches Vogelschutzgebiet DE5931471

Bezüglich der Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird auf Kapitel 3.1 und 3.2 verwiesen.

**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:**

<b>Mensch</b>	
<b>BauGB</b>	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
<b>BImSchG</b>	§ 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.
<b>TA Lärm</b>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
<b>DIN 18005-1</b>	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
<b>BNatSchG</b>	§ 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.
<b>BauGB</b>	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
<b>BauGB</b>	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
<b>BBodSchG</b>	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
<b>BNatSchG</b>	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
<b>WHG und WRRL</b>	§ 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.
<b>Luft/Klima</b>	
<b>BauGB</b>	§ 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 bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.

<b>BImSchG</b>	§ 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.
<b>TA Luft</b>	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.
<b>BNatSchG</b>	§ 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
<b>Landschaftsbild</b>	
<b>BNatSchG</b>	§ 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.
<b>BauGB</b>	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
<b>BauGB</b>	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
<b>BNatSchG</b>	§ 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.
<b>DSchG</b>	§ 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.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

#### Schutzgut Mensch/Siedlung

Wie den Ausführungen zu Immissionsschutz in Kapitel 4.6 dieser Begründung zu entnehmen ist, entstehen durch die gegenseitige Situierung bestehender und geplanter Bauflächen weder für die Beschäftigten noch für die Wohnbevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Im Einzelnen ist bei Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen inwiefern Geräusch- oder Geruchsbelastungen im Einzelfall zu beurteilen sind und mit welchen planungsrechtlichen Festsetzungen gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden können.

Im gleichen Punkt wird ausgeführt, dass in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes mit Geräusch- und Geruchsimmissionen gerechnet werden muss, die vom Verkehr, von Industrie und Gewerbe und von der Landwirtschaft hervorgerufen werden. Relevante Staubemissionen sind abseits der Abbaugelände teilweise 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 der Bürger besteht.

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die ausgewiesenen gewerbliche Bauflächen auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte für Lärm und

Geruch an den nächstgelegenen Wohnbauflächen angezeigt. Aufgrund der vorhandenen Abstände und die Zuordnung der bestehenden und geplanten Bauflächen werden potentielle Konfliktsituationen vorausschauend minimiert.

Bei der Darstellung der Bauflächen wurde darauf geachtet, dass keine überdimensionierten Wohnbau- oder Gewerbeflächen dargestellt werden. Dadurch bleiben große Bereiche der Landschaft unbeeinträchtigt und stehen der Land- und Forstwirtschaft, dem Naturschutz und der Landschaftspflege sowie Freizeit und Erholung zur Verfügung.

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.

### **Schutzgut Tiere**

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 Bebauungsplanaufstellungen zu untersuchen und auszugleichen, in jedem Fall jedoch zu minimieren.

Gesetzlich geschützte Biotopverbundachsen werden nicht beeinträchtigt oder durch Planungen der Gemeinde berührt.

Die Natura-2000-Schutzkulisse wird beachtet. Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet in der Gemeinde. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden von Planungen der Gemeinde weitestgehend freigehalten.

Im Zuge der Erschließung von Wohnbauflächen und gewerblichen 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.

Biotopverbundachsen:

Für Feuchtlebensräume:

- Täler von Main und Rodach

Für Trockenlebensräume:

- Talhänge von Main und Rodach
- Graitzer Spitzberg
- Abbaugebiete
- Bahnstrecken

Die wichtigsten Zerschneidungen stellen die vorhandenen überörtlichen Verkehrswege dar, besonders die B 173alt und neu sowie die Bahnstrecken Bamberg – Hof (Saale) sowie Hochstadt-Marktzeuln – Probstzella. Allerdings entfalten auch die vorhandenen Kreisstraßen und Staatsstraßen durchaus abschnittsweise eine Barrierewirkung, besonders bei der Durchquerung von Talstrukturen mittels Dammschüttungen, beziehungsweise als Barrieren für die Durchgängigkeit von Fließgewässern. Diese Verkehrswege bilden Barrieren nicht natürlichen Ursprungs und sind Ausbreitungshindernisse, vor allem für flugunfähige Tiere.

Große unzerschnittene Lebensräume sind nicht mehr vorhanden. Weitere Zerschneidungen finden durch die Planung allerdings auch nicht statt.

Die Bahnstrecken bilden einerseits eine Barriere im Sinne eines Verkehrsweges. Andererseits sind die Bahndämme im Gemeindegebiet als Ersatzstruktur eine durchgehende Biotopverbundachse für Trockenlebensräume.

Generell ist mit der Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen der Biotopentwicklung und des Artenschutzes eine Verbesserung der Situation im Gemeindegebiet verbunden.

### **Schutzgut Pflanzen**

Wie bereits unter dem Punkt „Schutzgut Tiere“ ausgeführt, werden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine neuen Bauflächen innerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen dargestellt. 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 Bebauungsplanaufstellungen zu untersuchen und auszugleichen.

Die Schutzgebiete innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden bereits im vorigen Punkt „Schutzgut Tiere“ aufgeführt, ebenso die Biotopverbundlinien. Zu den Zerschneidungen sei auch auf den Punkt „Schutzgut Tiere“ hingewiesen, wenngleich für das Gros der Pflanzenarten Trennungselemente weniger schwerwiegend sind als für Tiere.

Generell ist mit der Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen der Biotopentwicklung und des Artenschutzes eine Verbesserung der Situation im Gemeindegebiet verbunden.

### **Schutzgut Boden**

Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der durch Bau- oder Verkehrsflächen genutzten Flächen um 18 % der Gesamtfläche des Gemeindegebietes liegt. Da in Zukunft davon ausgegangen werden muss, dass sich der Anteil der Verkehrs- und Siedlungsfläche noch erhöht, ist darauf zu achten, dass zum einen die Versiegelung bei Siedlungsflächen auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt wird und dass Bodenbefestigungen mit guten Versickerungseigenschaften gewählt werden. Zum anderen sollte beim Neubau von Straßen darauf geachtet werden, dass nicht mehr benötigte Abschnitte zurückgebaut werden (z.B. bei Umgehungen, Verlegungen) und bei landwirtschaftlichen Wegen geprüft werden, ob diese asphaltiert werden müssen oder ob Alternativen gewählt werden können.

Bei Baumaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass abgeschobener Mutterboden wieder einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt wird. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Gestaltung von Freiflächen zu. Erosionsgefahr durch Wasser besteht im Gemeindegebiet besonders in hängigem Gelände entlang von Bächen, Gräben, Rinnen oder Wegen bei starken Niederschlägen. Winderosion findet flächig an vegetationslosen Flächen oder Ackerflächen bei längeren Trockenzeiten statt.

Im Rahmen der Erschließung von Wohn- oder Gewerbegebieten, beim Neubau von Straßen sowie beim Abbau von Bodenschätzen erfolgt eine Veränderung des Reliefs durch Aushub von Baugruben, Abgrabungen oder Anschüttungen. Es ist darauf zu achten, dass solche Reliefveränderungen naturnah gestaltet werden, sodass die Geländeänderungen in der Natur nicht als Fremdkörper wirken.

Durch die genannten Reliefveränderungen erfolgt auch eine Veränderung der Bodenstruktur, zumindest in den oberen Bodenschichten. Dadurch können sich auch Bodeneigenschaften verändern.

Die Eutrophierung von Standorten wird sich aufgrund der neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 erfolgt in Form linearer Verschmutzung besonders entlang von Verkehrswegen.

Geotope oder freistehende Felsbereiche sind durch Planungen der Gemeinde nicht beeinträchtigt, ebenso wenig Waldbestände mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz, oder Schutzwald i.S.d. Art. 10 Abs. 1 BayWaldG.

Im Gemeindegebiet sind neben Steinschlag - speziell in unbestockten Hangbereichen - keine Geogefahren bekannt, die geologischen Verhältnisse ergeben kein relevantes Risiko von Verkarstungsprozessen.

Böden mit besonderer Bedeutung, insbesondere Auengleye oder Moorböden, werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind keine Eingriffe in den Bodenhaushalt geplant.

Generell sind die Vorschriften und Normen zum vorbeugenden Bodenschutz und zum Eingriff in den Bodenhaushalt einschlägig.

### **Schutzgut Wasser**

Die bestehenden Wasserschutzgebiete wurden dargestellt, eine Beeinträchtigung dieser ergibt sich durch die vorliegende Planung nicht. Zur Wassergewinnung existieren Tiefbrunnen im Gemeindegebiet. Deren Lage wurde gekennzeichnet.

Oberirdisch wird das Gemeindegebiet über die Rodach zum Main hin entwässert.

Die neu geplanten Nutzungen werden keine erheblichen Auswirkungen auf Fließgewässer, deren stoffliche Belastung und deren Morphologie haben.

Eine Verschlechterung der Grundwassersituation ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben.

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche wurden bei der Planung neuer Bauflächen berücksichtigt. Zeichnerische Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen diesbezüglich sind im Planentwurf enthalten.

Durch die erarbeiteten Maßnahmen und die landschaftsplanerische Konzeption sind mit der Planung insgesamt betrachtet eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gegeben.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Bedingt durch die Lage in der europäischen Westwindzone ist die Hauptwindrichtung West und Süd-West.

Die Talräume sind Sammel- und Abflussräume für Kaltluft. Sie zeichnen sich durch erhöhte Tauniederschläge, Bodennebel und Kaltluftbildung aus. Für einen zügigen Luftaustausch ist die Offenhaltung dieser Talräume besonders wichtig.

Dabei sind im Gemeindegebiet besonders die Täler von Main und Rodach von hervorgehobener Bedeutung als Frischlufttransportweg. Dies bedingt die Vorgabe der Vermeidung weiterer Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen und auch die Vermeidung weiterer gewerblicher Emissionen. Generell kommt den Offenlandschaften im Gemeindegebiet eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion zu, während sich die bebauten Bereiche schneller, stärker und nachhaltiger aufheizen und somit diese Funktion in geringem Ausmaß erfüllen.

Auf Grund ihrer Lage wird durch die Erweiterung von Bauflächen keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen geht zwangsläufig mit einer Erhöhung der Emissionen von Treibhausgasen und Luftschadstoffen einher. Diese sind zwar reglementiert, eine Verschlechterung der Situation insbesondere in der Hauptwindrichtung, wenn auch im Rahmen der zulässigen Werte, ist daher nicht auszuschließen. Es ist dabei allerdings zu bedenken, dass die Entwicklungsflächen abseits der bestehenden Wohnbebauung situiert sind und insbesondere keine Erhöhung der Verkehrsbelastung für die bestehenden Wohnbauflächen hervorgerufen wird, sodass dem Grundsatz der Minimierung von erwarteten Auswirkungen durch die Planung entsprochen wird. Zudem ist hervorzuheben, dass die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsmöglichkeiten einer Minderung der Verkehrsbewegungen insgesamt Rechnung trägt. Zudem ist bei den entwicklungsfähigen Gewerbeflächen die Erreichbarkeit durch den Schienenverkehr gegeben.

Durch Eingriffe in die bestehende Nutzung werden kleinklimatische Auswirkungen hervorgerufen. Durch eine Bebauung geht die klimatische Ausgleichsfunktion von Ackerflächen und Baumbestand teilweise verloren. Auf den bebauten bzw. befestigten Flächen steigen bei Sonneneinstrahlung die Temperaturen stärker an, nachts erfolgt eine stärkere Abkühlung. Von dieser Änderung können zeitweise

wärmeliebende Arten profitieren, während typische Freiland-Arten in andere Standorte ausweichen müssen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Neuplanung von Bauflächen wird das Landschaftsbild teilweise in erheblichem Umfang zusätzlich beeinträchtigt, dies gilt für gewerbliche Bauflächen. Planbegünstigend wirkt sich aus, dass diese Bauflächen an bestehende Darstellungen und Betriebsstätten angrenzen, es findet dadurch eine Konzentration der punktuellen Störung des Landschaftsbildes in einem vorbelasteten (Verkehrswege) Bereich statt.

Grundsätzlich bringt jede Bebauung, auch bei guter Ein- und Durchgrünung des Baugebietes Veränderungen des Landschaftsbildes mit sich. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen im Gemeindegebiet findet durch die Planung nicht statt.

Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

Für den örtlichen Erholungssuchenden können Neubebauungen in jedem Einzelfall Beeinträchtigungen mit sich bringen. Es wurde jedoch bei der Neudarstellung von Bauflächen darauf geachtet, bestehende Wegebeziehungen zu erhalten. Veränderungen des Bodens und Änderungen der Vegetation beschränken sich unmittelbar auf geplante Bauflächen. Diese Bauflächen wurden nicht isoliert geplant, sondern in Anbindung an bestehende und geeignete Siedlungsflächen.

Eingriffe in landschaftliche Vorbehaltsgebiete finden randlich durch die Darstellung von Konzentrationszonen für den Rohstoffabbau statt. Die Darstellung greift bestehende Genehmigungen und Planungen auf. Eine Konzentration ist neben der Vermeidung zusätzlicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild an anderer Stelle auch aus raumordnerischen Gesichtspunkten einer Zersiedelung des Außenbereichs nach § 35 BauGB vorzuziehen. Dazu ist insbesondere festzustellen, dass die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist und diese Resilienz i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB grundsätzlich anzustreben ist.

Dadurch, dass die bestehende Abbaufäche geringfügig erweitert werden kann, wird im Gegenzug das restliche Gemeindegebiet von derartigen Vorhaben freigehalten, dies wirkt sich erheblich positiv auf das Schutzgut aus.

Besonders markante Sichtpunkte wurden in der Planzeichnung dargestellt, um entsprechende Sichtachsen in nachgelagerten Planungen besser berücksichtigen zu können.

Die konkrete Ausgestaltung der Baukörper, der Ein- und Durchgrünung von Baugebieten obliegt nachgelagerten Verfahren.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Baudenkmäler wurden ebenso wie sämtliche Bodendenkmäler im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans dargestellt. Eine Beschreibung aller Bau- und Bodendenkmäler findet sich unter Punkt 3.5 „Denkmalschutz“ dieser Begründung. Eine Beeinträchtigung der Ortsbilder von Marktzeuln und den anderen Ortslagen findet nicht statt, jedoch eine Veränderung im Bereich von Neubebauung. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt und Wegebeziehungen bleiben erhalten.

## **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 Flächennutzungsplanes zu verzichten und Nutzungsänderungen wie bisher mit Änderungen des Flächennutzungsplanes zu sanktionieren. Dadurch könnte aber auf Dauer keine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sichergestellt werden. Ebenso verhält es sich bezüglich der Landschaftsplanung. Die Gemeinde ist gem. § 11 Abs. 2 BNatSchG 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 Flächennutzungsplanes noch kein baulicher Eingriff statt. Dieser wird erst mittels verbindlicher Bauleitplanungen rechtlich vollziehbar. Daher können die konkreten Auswirkungen nur im jeweiligen nachgeordneten Verwaltungsverfahren betrachtet werden. Im Zuge des Flächennutzungsplanes 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

<b>Schutzgut</b>	<b>Durch die Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes prognostizierte erhebliche negative Auswirkungen</b>
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 bei der Erschließung neuer Baugebiete
Wasser	- Versiegelung von Boden im Bereich von Neubauten bei der Erschließung neuer Baugebiete
Klima/Luft	- Darstellung neuer Bauflächen mit hohem Störgrad

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 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.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht vorhanden.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern In nachgeordneten Verfahren konkret zu ermitteln. Neue Bauflächen wurden so situiert, dass insbesondere die Entwässerung von Niederschlagswasser möglichst dezentral und naturnah erfolgen kann. Auch wurde auf günstige Reliefexposition geachtet, um Solarenergie wirtschaftlich nutzen zu können.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie Für den Ausbau der Erneuerbaren Energien in Form von Photovoltaik wurden:

- bestehende Planungen und Anlagen in den Plan aufgenommen
- eine Abwägung der Nachnutzungen auf dem Gebiet für den Rohstoffabbau vorgenommen
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Orts- und Landschaftsbild und Naherholung wurden dargestellt, in denen die Eignung nur bedingt gegeben ist

Die bestehende Biogasanlage wurde nach Rücksprache mit den Betreibern nicht als Sonderbaufläche dargestellt.  
 Die Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt in nachgeordneten Verfahren.

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

Kein Widerspruch.

- 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 Flächennutzungsplan Flächen neu für die Bebauung ausgewiesen. Es ist kein erheblicher Eingriff in die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und somit in gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse absehbar.

Erheblich nachteilige Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j) sind nicht absehbar. Durch den Flächennutzungsplan 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005</li> <li>- Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Optimierung bestehender und geplanter Freiraumstrukturen in Natur und Landschaft sowie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachrichtliche Übernahme und Freihaltung denkmalrechtlich oder kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmenvorschlägen zur Optimierung bestehender und geplanter Freiraumstrukturen in Natur und Landschaft</li> <li>- Darstellung einer Schwerpunktkulisse für Maßnahmen des Naturschutzes</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Überschlägige Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange bei baulichen Eingriffen als Orientierung für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen; Definition von Leitarten sowie Identifikation und Sicherung bedeutsamer Habitate</li> <li>- Identifikation von Flächen für den Biotopverbund</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maßnahmen zur Eingrünung von Bebauung gegenüber der freien Landschaft werden formuliert und dargestellt</li> <li>- Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf für Flurdurchgrünung und Anreicherung mit Kleinstrukturen wurden identifiziert.</li> <li>- Darstellung von Konzentrationsflächen für den Rohstoffabbau</li> </ul>
Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planerische Leitbild fokussiert auf Innenentwicklung, Flächen im Außenbereich werden nur bedarfsgerecht in Anspruch genommen</li> <li>- Darstellung von Konzentrationsflächen für den Rohstoffabbau</li> <li>- Die Bereiche mit Böden besonders hoher Funktionserfüllung werden freigehalten.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihalten von wasserrechtlich sensiblen Bereichen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Formulierung von Maßnahmenvorschlägen und Entwicklungszielen zur Erhöhung der Gewässerqualität</li><li>- Sicherstellung der Möglichkeit einer naturnahen Niederschlagswasserentwässerung bei Neuplanungen</li></ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Verbreiterung von Barrieren in Kaltlufttransportbahnen</li><li>- Offenhalten der Kaltluftabflussbahnen und Talbereiche</li><li>- Keine Situierung immissionsrechtlich bedenklicher Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu besonders schutzbedürftiger Nutzung</li></ul>

### 9.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans werden im Gemeindegebiet ca. 4,36 ha an Bauflächen neu geplant, Photovoltaikanlagen 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. Überschlüssig ergibt sich folgender Rechenansatz für den Bedarf an Kompensationsflächen:

$$4,36 \text{ ha} \times 0,4 = 1,75 \text{ ha}$$

Falls alle Bauflächen umgesetzt werden, ist von einem Bedarf von **ca. 1,75 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 kann jedes dargestellte Baugebiet, gleich ob Wohnbau- oder Gewerbefläche, zur Diskussion gestellt werden. Jedoch sind natürliche Beschränkungen, wie Fluss- oder Bachläufe, Hänge, Hangkanten ebenso zu berücksichtigen wie wertvolle Flächen für Natur und Landschaftsbild, die von einer baulichen Nutzung freizuhalten sind. Auch technische Faktoren, wie Verkehrsanbindung, Lärmschutz, Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen, Freihaltungszonen von Hochspannungsleitungen beschränken die planerischen Möglichkeiten. Der vorgelegte Flächennutzungs- und Landschaftsplan hat versucht, den künftigen Entwicklungsbedarf der Gemeinde bedarfsgerecht abzuschätzen und in Abstimmung mit Öffentlichkeit und Fachbehörden geeignete Flächen für eine bauliche Weiterentwicklung darzustellen.

Bezüglich der Begründung der Weiterentwicklung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und privilegierten Vorhaben sind die Kapitel 7.2.2, 8.1 - 8.4 einschlägig.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter im Gemeindegebiet wurde in Kapitel 4 dargestellt, entsprechende Ziele der Entwicklung von Natur und Landschaft werden nach Darstellung der rechtlichen Grundlagen in Kapitel 7.1 dargestellt, sodass eine angemessene Begründung der landschaftsplanerischen Konzeption und der daraus abgeleiteten Ziele und Maßnahmenvorschläge angenommen wird. Im Einzelfall können diese Inhalte ebenfalls zur Diskussion gestellt werden.

Nördlich von Horb und im Anschluss an bestehende Anlagen an der Sandgrube werden neue Bauflächen für Photovoltaik dargestellt. Diese bereiten Vorhaben vor, die sich gegenwärtig im

Planungsprozess befinden. 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.

### **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, so die Vogelschutzrichtlinie und die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU, das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz, eine weitere Grundlage stellte das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Lichtenfels dar.

Das Gebiet wurde vor Ort in Augenschein genommen. Die aufgeführten Biotope wurden begangen und auf ihren Zustand untersucht. Dabei wurden der Wasserhaushalt und die Eutrophierung sowie das Vorhandensein von Zeigerarten der entsprechenden Lebensräume ermittelt. Ebenfalls wurde der allgemeine optische Zustand und Gefährdungen bewertet. Faunistische Beibeobachtungen wurden mit aufgenommen.

Die immissionsschutzrechtlich relevanten Verkehrswege und Gewerbegebiete wurden anhand von zur Verfügung stehenden Lärmkarten und Genehmigungsunterlagen bewertet und vor Ort besichtigt, um die Einflüsse auf die angrenzende Wohnbebauung und die Umwelt zu beurteilen.

Darüber hinaus wurde insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsplanung die allgemeine Siedlungsstruktur untersucht, um eventuelle Konfliktfelder auszuloten 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, noch einmal zusätzlich vor Ort verifiziert, um eine möglichst genaue Beurteilung leisten zu können.

Weitere Informationen wurden einschlägigen topographischen Karten, Luft- und Satellitenbildern sowie amtlichen Statistiken entnommen.

Daneben waren insbesondere das LEK Oberfranken-West sowie formelle und informelle städtebauliche Konzepte der Gemeinde 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 Flächennutzungsplanes nicht die einer verbindlichen Bauleitplanung aufweist. Der Flächennutzungsplan bereitet den baulichen Eingriff lediglich vor und stellt diesen in seinen Grundzügen dar. Die tatsächliche Eingriffstiefe kann auf dieser Ebene nur grob skizziert werden und ist – gegebenenfalls gutachterlich – im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 im Zuge von Fachplanungen gutachterlich zu bewerten.

Generell gilt das gesetzlich festgeschriebene Gebot der Minimierung von negativen Auswirkungen auf Schutzgüter.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der Primärintegration ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag integriert, welcher die gegenwärtige Situation im Gemeindegebiet erfasst und bewertet und daraus Handlungsempfehlungen und Entwicklungsziele ableitet. Bei einer konsequenten Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge erfolgt eine Verbesserung des Zustands der Schutzgüter in vielen Bereichen des Gemeindegebietes.

Nichtsdestotrotz kommt es auch bei der Entwicklung der neu geplanten Bauflächen zu erheblichen Auswirkungen, beispielsweise auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. 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 und die ermittelten Flächenbedarfe nicht zu überschreiten.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen werden alle tatsächlich stattfindenden und unvermeidbaren negativen Auswirkungen verbindlich kompensiert. Entsprechende Vorbereitungen wie die Entwicklung eines Biotopverbundes, die Identifikation von Suchräumen für

Ausgleichsflächen und die Anwendung eines Ökokontos wurden im gegenständlichen Verfahren bereits angestoßen.

Konflikte im städtebaulichen Bestand lassen sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes 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 Auswirkungen raumbedeutsamer Planungen Dritter (Straßeninfrastruktur, Versorgungsinfrastruktur) werden nicht durch die Gemeinde veranlasst und auch nicht durch die Gemeinde kompensiert, landschaftsplanerische Darstellungen sind aber in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Durch die Darstellung von Konzentrationszonen für den Rohstoffabbau sollen raumbezogene Konflikte aus dieser Nutzung durch eine verbindliche räumliche Steuerung minimiert werden.

Infolge der geplanten Siedlungsentwicklung werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Boden- und Baudenkmäler oder sonstige Ziele der Raumordnung berührt oder beeinträchtigt.

## **10 Soziale Infrastruktur**

### **10.1 Bildung und Erziehung**

Im Gemeindegebiet sind vorhanden:

- 2 Kindertageseinrichtungen: 100 genehmigte Plätze bei 92 betreuten Kindern im Jahr 2022.
- eine allgemeinbildende Schule: 2 beschäftigte Lehrkräfte, 53 SchülerInnen in 2 Klassen im Schuljahr 2021/2022

#### **10.1.1 Kulturelle Einrichtungen**

Diverse Vereine und Verbände des politischen, gesellschaftlich-kulturellen und sportlichen Bereiches sind in der Gemeinde etabliert, die einen wesentlichen Beitrag zum kulturellen Leben leisten. Das Vereinsangebot ist umfangreich.

Auf flächennutzungsplanrelevanter Ebene sind dabei zu nennen das Vereinsheim des Musikvereins in Marktzeuln sowie die Feuerwehrgebäude in den verschiedenen Gemeindeteilen.

### **10.2 Einrichtungen des Gesundheitswesens**

In der Gemeinde sind zwei Allgemeinärzte und ein Zahnarzt niedergelassen. Eine Apotheke ist nicht länger existent. In Zettlitz befindet sich eine Rettungswache des BRK.

### **10.3 Behörden und Verwaltung**

Das Rathaus des Marktes Marktzeuln und gleichzeitig das Ämtergebäude der Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt-Marktzeuln befindet sich Am Flecken 29. Der gemeindliche Bauhof befindet sich in der Schlesier Straße 10 sowie in der Straße Mühlenweg im Gewerbegebiet.

Es befinden sich keine behördlichen Einrichtungen der Bundesrepublik, des Freistaats Bayern oder des Landkreises Lichtenfels im Planungsgebiet.

### **10.4 Kirchliche Einrichtungen**

Marktzeuln und Zettlitz gehören zum Bereich des katholischen Pfarramtes St. Michael in Marktzeuln, Von diesem Pfarramt aus werden auch Lettenreuth und Oberreuth der Gemeinde Michelau betreut. Horb gehört zum Pfarramt Hochstadt. In Marktzeuln befindet sich kein eigenes evangelisches Pfarramt. Marktzeuln und Zettlitz werden vom Pfarramt Schwürbitz aus betreut, Horb von Obristfeld.

Folgende Kirchen und Kapellen sind vorhanden:

- Pfarrkirche St. Michael in Marktzeuln (kath.)
- Wegkapelle am Weg zum Zeulner Holz
- Kapelle in Zettlitz (kath.)

### **10.5 Jugendeinrichtungen**

Das Pfarrzentrum steht auch für Jugendgruppen zur Verfügung.

### **10.6 Feuerwehr**

Die Stützpunktfeuerwehr ist im Hauptort Marktzeuln stationiert (Gewerbegebiet im Süden). Ortsteilwehren befinden sich in Zettlitz und Horb am Main.

## **11 Grünflächen**

### **11.1 Grünflächen und Dauerkleingärten**

Kleinere Schrebergärten und Dauerkleingartenansammlungen sind vorhanden, wurden aber nicht als flächennutzungsplanrelevant angesehen. Sie sind innerhalb der dargestellten Grünflächen sowie den Flächen für die Landwirtschaft verortet.

Folgende in durchgehenden Grünzügen gelegene Grünflächen sind im Hinblick auf städtebauliche Planungen relevant:

- Rodachau in Marktzeuln
- Talstruktur östlich der Schule in Marktzeuln
- Baumbestand entlang der St 2191 nördlich des Ortskerns mit Friedhof

Weitere gliedernde und bioklimatisch wirksame Grünzüge sind an den Hangbereichen des Großen Kulbitz und der Bergleite in Marktzeuln vorhanden.

- Grünzüge entlang des Zehntgrabens in Zettlitz
- Grüngürtel westlich der Betriebsstätte der FTO in Horb

### **11.2 Parkanlagen und Friedhöfe**

Neben diesen städtebaulich wertgebenden Grünzügen ist der Park in der Rodachau in Marktzeuln zu nennen. Ein Friedhof ist in der Marktstraße in Marktzeuln vorhanden.

### **11.3 Sportanlagen**

- Anlagen des TSV Marktzeuln; Fußballplätze, Mini-Spielfeld, Sporthalle
- Sportgelände FC Horb, Fußballplatz
- Sportanlagen der Grundschule mit Rasenspielfeld, Allwetterplatz und Laufbahnen
- Reitplatz östlich Marktzeuln
- Schießstand südlich von Marktzeuln

### **11.4 Spielplätze**

- Marktzeuln, Spiel- und Bolzplatz a.d. Rodach
- Marktzeuln Sandersgarten
- Zettlitz Bolzplatz
- Spielplatz Horb

Die Flächen erscheinen für den aktuellen Bedarf ausreichend. Bei Erweiterung der Wohnbauflächen, besonders bei Berücksichtigung von Geschosswohnungsbau ist auf ausreichend Grünfläche und Spielplätze im Bebauungsplan zu achten.

### **11.5 Ziele und Maßnahmen**

Folgende Ziele und Maßnahmen im Zusammenhang mit den Grünflächen des Gemeindegebiets sind relevant:

- Erhalt der bestehenden, innerörtlichen Grünflächen
- Erhalt der Obstgärten und Heckenstrukturen im Ortsrandbereich
- Extensive Pflege der kommunalen Grünflächen
- Eingrünung der neu geplanten Ortsränder
- Betonung der Ortseingänge durch Einzelbaumpflanzungen

## 12 Verkehr

### 12.1 Überörtliche und örtliche Straßenverkehrsflächen

#### 12.1.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Der Regionalplan Oberfranken-West gibt an, dass das Straßennetz so ausgebaut werden soll, dass es dem Fernverkehr und der Anbindung an das überregionale Straßennetz gerecht wird und eine gute flächenhafte Erschließung der Region gewährleistet.

Generell dürfen sich bauliche Anlagen nicht negativ auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der B 173 auswirken.

##### **Autobahn**

Nicht vorhanden.

##### **Bundesstraßen**

Die Bundesstraße 289 verläuft ab der Zettlitzer Kreuzung nach Osten durch Horb am Main und weiter nach Burgkunstadt/Altenkunstadt.

Die Bundesstraße 173 alt verläuft ab Hochstadt in nordöstlicher Richtung an Zettlitz vorbei weiter nach Redwitz und Kronach.

Die planfestgestellte und im Bau befindliche Trasse der B 173 neu ist im Flächennutzungsplan vermerkt nach § 5 Abs. 4 BauGB und auch entsprechend als Fläche für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Es ist geplant, die B 173 alt künftig ab der Zettlitzer Kreuzung nach Redwitz als Gemeindeverbindungsstraße herabzustufen. Zwischen Hochstadt am Main und Zettlitz wird sie zur Kreisstraße abgestuft.

Die Bundesstraße B 289 wird bis zur Kreuzung mit der B 173 neu als St 2192 (Staatsstraße) abgestuft.

##### **Staatsstraßen**

Die St 2191 (Sonnefeld-Burgkunstadt-Hollfeld-Gößweinstein-Gräfenberg) zweigt an der Zettlitzer Kreuzung von der B173 alt ab und führt nach Nordwesten durch Marktzeuln in Richtung Weidhausen b.Coburg.

##### **Kreisstraßen**

Die Kreisstraße LIF 2 führt von Schwürbitz im Westen nach Marktzeuln.

Die Kreisstraße LIF 3 führt von der B 173alt in nördlicher Richtung durch Zettlitz zur St 2191.

##### **Verkehrsmengen**

Straßenverkehrszählung 2015 → durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken des Jahres 2015 für die Summe beider Fahrtrichtungen

<b>Straße</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>KFZ</b>	<b>SV</b>	<b>LV</b>
St 2191	Landkreisgrenze CO / LIF - Marktzeuln (LIF 2)	2.678	186	2.492
St 2191	Marktzeuln (LIF 2) – Zettlitz OE (B173)	5.588	301	5.287
Lif 2	Schwürbitz (K5) – Marktzeuln (L 2191)	3.700	132	3.568
Lif 3	Marktzeuln (L 2191) – Marktzeuln (B 173)	1.112	102	1.010

#### 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.

### **Fließender Verkehr, Planungsziele**

Ortsteile – Nachbargemeinden

Die Ortsteile untereinander und die Nachbargemeinden sind durch das überörtliche Verkehrsnetz miteinander verbunden.

### **Ruhender Verkehr**

Die Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr insbesondere in der Nähe zentraler Einrichtungen ist für die Gemeinde von großer Bedeutung.

Die Ermittlungen haben ergeben, dass die vorhandenen Parkplätze im Wesentlichen ausreichen, lediglich im historischen Ortskern ist die Situation für den ruhenden Verkehr ausbaufähig.

## **12.2 Öffentlicher Verkehr**

### Vorgaben des Regionalplans:

Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind

- die Entwicklung und Erreichbarkeit der zentralen Orte zu gewährleisten,
- der Wirtschaftsstandort Oberfranken-West zu stärken,
- die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und die Bevölkerung zu erhöhen,
- die flächendeckende Verkehrserschließung aller Teilräume der Region zu gewährleisten,
- die Erschließung innerhalb der Metropolregion Nürnberg zu verbessern und
- die Anbindung an Nachbarräume und die Einbindung in überregionale Verkehrsstrukturen stetig zu optimieren.

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 Schienenverkehr**

Im Gemeindegebiet verlaufen die Bahnstrecken Bamberg – Hof (Saale) sowie Hochstadt-Marktzeuln – Probstzella.

Bei überplanten Flächen der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist unzulässig.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Die Darstellung erfolgt auf Basis des § 5 Abs. 4 S. 1 BauGB.

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.

Weitere Hinweise der DB AG, DB Immobilien:

Immobilienrechtliche Belange:

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

*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.*

*Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.*

Infrastrukturelle Belange:

*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.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist.*

*Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bauten und deren Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.*

*An bestehenden / benachbarten Bahnübergängen der im Planungsgebiet verlaufenden Bahnstrecken sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.*

*Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 AEG).*

*Darüber hinaus sind die Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) besonders schutzbedürftig und müssen vor den Gefahren des Eisabwurfs und für den Ausschluss von Störpotentialen, dem sog. Stroboskopeffekt, dringend geschützt werden. Um dies zu gewährleisten, müssen WEA einen Abstand von größer gleich 1,5 x (Rotordurchmesser plus Nabenhöhe) zum nächstgelegenen in Betrieb befindlichen Gleis (Gleisachse) aufweisen.*

*Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.*

*„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:*

*DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509  
zrwd@deutschebahn.com*

*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. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.*

*Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.*

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

*Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.*

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

*Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.*

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung in Bahnnähe die jeweils geltenden Hinweise zu Bauten nahe der Bahn zu berücksichtigen sind.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München, ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, städtebaulichen Satzungen sowie Bauanträgen im Einwirkungsbereich der Eisenbahnanlagen grundsätzlich anzuhören.

### **Bahnhöfe/Haltepunkte**

Nicht vorhanden.

### **12.2.2 Omnibusverkehr**

Bushaltestellen befinden sich in allen Gemeindeteilen.

### **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 Verkehrsweig wird man möglichst ebene und möglichst vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte oder wenig befahrene Wege anstreben.

### **Rad- und Fußwege**

Getrennte Rad- und Fußwege bestehen im Planungsgebiet außerhalb geschlossener Ortschaften entlang der St 2191 von Lettenreuth über Marktzeuln nach Zettlitz und von dort entlang der B 289 weiter bis nach Horb am Main. Ein Radweg von Marktzeuln nach Schwürbitz verläuft entlang der Kreisstraße Lif 2. Ebenfalls ist eine Verbindung von Zettlitz nach Hochstadt am Main vorhanden. Größere Lücken sind nicht zu vermelden, südlich von Horb laufen gegenwärtig Planungen zum Lückenschluss.

### **Fußwege**

Abgesehen von kurzen Stichstraßen, von verkehrsberuhigten Bereichen und von untergeordneten, wenig befahrenen Nebenstraßen sollte neben jeder Straße im innerörtlichen Bereich mindestens ein einseitiger barrierefreier Fußweg mit einer Breite von 2,10 Metern angestrebt werden. Neben diesen Mindestausstattungen bieten sich in jeder Gemeinde Bereiche an, in denen vom Fahrbahnverkehr getrennt geführte Fußwege sinnvoll sind. Dabei wird man sich immer vor Augen halten müssen, dass es für die Nutzung der Wege wichtig ist, dem Fußgänger die günstigsten Voraussetzungen anzubieten. Allgemein liegt es nahe, etwa bei Stichstraßen jeweils von ihrem Ende aus durch einen Fußweg eine Anbindung an andere Straßen oder Wege zu schaffen, die in die bevorzugten Verkehrsrichtungen verläuft (z.B. Richtung Kindergarten, Spielplatz, Einkaufsmöglichkeit). Derartige Fußwege sollten soweit möglich in durchlaufende Grünzüge gelegt werden.

Bei der Ausweisung und Planung von Neubaugebieten wird grundsätzlich darauf hingewirkt, dass dort eine komplette Verkehrsberuhigung besteht. Dadurch sind keine explizit ausgewiesenen Fußgängerwege notwendig

In älteren Siedlungsbereichen sind teilweise keine Fußgängerwege an den Straßen vorhanden. Dies kann an manchen Stellen zu Problemen führen und sollte bei geplanten Dorferneuerungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Außerhalb der geschlossenen Wohnbebauung existieren viele landwirtschaftliche Wege, welche problemlos von Fußgängern genutzt werden können.

## **13 Ver- und Entsorgungsleitungen**

### **13.1 Wasserversorgung**

#### **13.1.1 Trink- und Brauchwasserversorgung**

Der Anschlussgrad an die Wasserversorgung betrug 100 %. Der Markt Marktzeuln bezieht sein Trinkwasser für das gesamte Gemeindegebiet von FWO (Fernwasser-Versorgung Oberfranken) in Kronach.

In Horb ist noch ein Tiefbrunnen vorhanden, dieser dient der Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Aufgrund der Gewerbebetriebe ist dort ein erhöhter Grundschutz durch die Gemeinde vorzuhalten.

Hochbehälter befinden sich oberhalb von Horb sowie am Graitzer Spitzberg.

#### **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 der 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 der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind. Alle Gewerbe- und Sonderbauten müssen eine Feuerwehrezufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10 % nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten 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

Marktzeuln ist Mitgliedsgemeinde im Abwasserzweckverband Marktzeuln-Michelau.

Der Anschlussgrad an die Kanalisation und an Kläranlagenbetrug im Jahr 2019 99,7 %.

#### Technische Konzeption

Ortsteil	System	Beseitigung
Marktzeuln	Mischsystem, Trennsystem	Verbandskläranlage Michelau
Zettlitz	Mischsystem	Verbandskläranlage Michelau
Horb	Mischsystem	Verbandskläranlage Michelau

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).

Als allgemeiner Vorfluter dient:

- Rodach in Marktzeuln
- Zehntgraben in Zettlitz
- Seeleinsgraben und Main in Horb

### 13.2 Abfallbeseitigung

#### 13.2.1 Haus- und Industriemüll

Die Beseitigungspflicht für den Abfall liegt beim Landkreis Lichtenfels. Auf dem Planungsgebiet sind keine Müllbeseitigungsanlagen mehr vorhanden.

#### 13.2.2 Bauschutt

Für die Entsorgung von Bauschutt steht in Marktzeuln die Inertabfalldeponie der Schramm Bauschutt Recycling GmbH & Co zur Verfügung.

Grüngut und Kompost kann auf der Inertabfalldeponie der Schramm Bauschutt Recycling GmbH & Co entsorgt werden.

## 13.3 Energieversorgung

### 13.3.1 Elektrizität

#### Bayernwerk Netz GmbH

Im Gemeindegebiet befinden sich 110-kV-Freileitungen, maßgeblich ist der Verlauf im Gelände, die Übernahme erfolgt nachrichtlich.

Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungssachse.

Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen, machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen 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 usw.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der dadurch zu berechnenden Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 sind folgende Abstände zu 110-kV-Freileitungen einzuhalten:

Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen u. Spielplätze: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m.

Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zeltaufbauten und Antennenträger. müssen auch außerhalb der Leitungsschutzzone der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorgelegt werden.

An Hochspannungsfreileitungen kann durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.

Der Bestand, der Betrieb, die Sicherheit, sowie die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau erhöhen.

Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

Bei der eventuellen Ausweisung von Schutzgebieten sind entsprechende Ausnahmeregelungen für Bayernwerk Netz GmbH in den Satzungen zu festzuschreiben.

Fernmeldekabel:

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen.

Umspannwerk Redwitz:

Im Geltungsbereich /angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Redwitz. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

Mittelspannungsnetz:

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse 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.

Die vorhandenen Mittelspannungsleitungen (20KV) sowie die Umspannstationen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des Flächennutzungsplanes wurden die Kabelleitungen nicht eingetragen.

#### TenneT TSO

In dem Bereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Marktzeuln verlaufen folgende mit niederohmiger Sternpunktterdung betriebene Anlagen:

- 380/110-kV-Ltg. Mechlenreuth – Redwitz, Ltg. Nr. B112, Mast 104 – UW Redwitz,
- 380-kV-Ltg. Würgau – Redwitz, Ltg. Nr. B146, Mast 52 – UW Redwitz
- 380/110/20-kV-Ltg. Redwitz - Landesgrenze (-Remptendorf), Ltg. Nr. B150, UW Redwitz – Mast 2,
- 380/110-kV-Ltg. (Altenfeld-) Landesgrenze - Redwitz, Ltg. Nr. B157, Mast 176 – UW Redwitz

sowie die geplante

- 380/110-kV-Ltg Redwitz – Mechlenreuth, Ltg. Nr. B159, UW Redwitz – Mast 3

und unsere

Nachrichtenerdkabel EF021017-14, EF023001-01, EF023002-03, EF023060-02, EF420173-01.

Des Weiteren befindet sich unser Umspannwerk Redwitz ebenfalls in diesem Bereich.

Die Leitungstrassen der Leitungen einschließlich der Leitungsbezeichnungen, der Mastnummerierungen und den Eigentümervermerk sind nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung eingetragen.

Die Flächen unseres Umspannwerkes Redwitz sind dargestellt.

Die Leitungsschutzzonen je 45,0 m beiderseits der Leitungssachse der Ltg. Nr. B146, je 35,0 m beiderseits der Leitungssachse der Ltg. Nr. B150, je 35,0 m beiderseits der Leitungssachse der Ltg. Nr. B157 und je 1,5 m beiderseits der Leitungssachse der Nachrichtenerdkabel sind zu beachten und einzuhalten.

Die Leitungsschutzzonen der Ltg. Nr. B112 und der geplanten Ltg. Nr. B159 entnehmen sind ebenfalls zu beachten.

Für die Richtigkeit der eingetragenen Leitungstrasse besteht keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Die Inbetriebnahme der geplanten Ltg. Nr. B159 hat stattgefunden. Der Rückbau der Ltg. Nr. B112 erfolgt gegenwärtig.

### 13.3.2 Stromerzeugung

#### **Windkraftanlagen:**

Nicht vorhanden.

#### **Photovoltaik:**

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind im Bereich nördlich der Deponie, sowie westlich von Horb am Main vorhanden. Es existieren 74 Anlagen bis 30 kWp in der Marktgemeinde Marktzeuln, daneben noch ca. 10 Dachanlagen >30 kWp Leistung.

#### **Biogasanlagen:**

Eine große Anlage mit einer elektrischen Leistung von 932 kW ist einem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof südlich Zettlitz zugeordnet.

Die Ermittlungen ergaben darüber hinaus vereinzelte Nutzung von Geothermie mittels **Erdsonden**. Eine **Wasserkraftanlage (Laufkraftwerk** bis 499 kW Leistung) befindet sich in Marktzeuln an der Rodach.

### 13.3.3 Nah- und Fernwärme

Über Nahwärmenetze oder Fernwärmeanschlüsse liegen keine Unterlagen vor.

### 13.3.4 Gas

Informationen über flächennutzungsplanrelevante Anlagen der Gasversorgung liegen nicht vor.

### 13.3.5 Telekommunikation

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

Im Planbereich befindet sich eine Vielzahl an Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. 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.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Der Schutzstreifen beträgt in der Regel 0,5 m beidseitig der Anlagen.

Im Gemeindegebiet befindet sich Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Auf diese ist bei konkreten Bauvorhaben und Planungen Rücksicht zu nehmen und gegebenenfalls eine Spartenauskunft rechtzeitig im Voraus einzuholen.

Im Planungsgebiet finden sich Mobilfunkmasten.

---

<u>Standort nach Bundesnetzagentur</u>	<u>Höhe</u>
671408	45,5 Meter
671049	18,5 Meter
670352	18 Meter
670608	51 Meter

Bezüglich der Funkmaste 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

Zudem befinden sich Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG im Gemeindegebiet. Diese werden nachrichtlich übernommen.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30 - 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen in aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

## 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 (BayLPiG) 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 landwirtschaftlich strukturierten Lagen wurden knapp abgerundet, um die landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend zu erhalten und 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 unterworfen ist.

Die Bodennutzung gestaltet sich folgendermaßen:

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	217	241	453	523
darunter Dauergrünland	59	69	121	123
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	-	-	-	-
Ackerland	158	173	331	401
darunter Getreide	90	99	150	141
darunter Weizen insgesamt	-	64	110	94
Roggen <sup>3)</sup>	-	-	-	-
Wintergerste	-	15	26	-
Sommergerste	-	-	-	-
Hülsenfrüchte	-	-	-	-
Hackfrüchte	-	-	-	-
darunter Kartoffeln	-	-	-	-
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	8	-	-	-
darunter Winterraps	8	-	-	-
Pflanzen zur Grünernte	-	-	174	252
darunter Silomais einschließlich Grünmais	-	-	152	197

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorerhebungen ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

- Quelle: Auszug aus Statistik Kommunal 2022, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Der Anteil der Teilflächen ist immer kleineren Schwankungen unterworfen, die auf keine übergeordneten Entwicklungen zurückgeführt werden können. Periodische Schwankungen können auf die Fruchtfolge der Landwirte zurückgeführt werden.

Im Zuge der konzeptionellen Neubewertung des Bedarfs und des Bestands an Bauflächen wird versucht, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bedarfsgerecht auszugestalten und insgesamt keine Verschlechterung über den gegenwärtig wirksamen Planungsstand hinaus zu bewirken.

Durch die Konkretisierung der Bauflächen über Bebauungspläne und deren Umsetzung wird sich die verfügbare landwirtschaftliche Gesamtfläche zukünftig verringern. Im Zuge der Abwägung der Nutzungsansprüche an den Raum werden allerdings auch Potentialflächen für Bauflächen wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gibt folgende Hinweise:

Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Hofstellen und zu den angrenzenden Flächen sowie deren Bewirtschaftung müssen gewährleistet bleiben.

Bei einer geplanten Wohnnutzung sind entsprechende Abstände zu Tierhaltung einzuhalten. Zukünftige Entwicklungsschritte landwirtschaftlicher Betriebe dürfen durch ein Heranrücken der Wohnnutzung nicht verhindert werden.

Landwirtschaftliche Hofstellen dürfen durch die geplanten Maßnahmen in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt werden.

Bei extremen Niederschlagsereignissen dürfen landwirtschaftliche Grundstücke nicht durch von versiegelten Flächen abfließendem Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.

Bei der Planung von Ortsrandeingrünungen sind die Abstände und die Höhe der Bepflanzungen bevorzugt so zu wählen, dass es zu keiner Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt.

### 14.1.2 Lage und Struktur der Betriebe

#### Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	6	6	6	7	6
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	2	2	2	-	-
5 bis unter 10	1	1	-	1	2
10 bis unter 20	1	1	2	2	1
20 bis unter 50	1	1	1	2	1
50 oder mehr	1	1	1	2	2

<sup>1)</sup> 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 2020, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Aufgrund der geringen Fläche des Gemeindegebietes und der geringen Grundgesamtheit an landwirtschaftlichen Betrieben können abgesehen von der Feststellung, dass die Zahl der Betriebe insgesamt stabil bleibt, keine weitergehenden Entwicklungen abstrahiert werden.

Viehhalter und Viehbestand

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	3	.	.	3	154	51	3	170	57
darunter Milchkühe	3	.	.	3	.	.	3	.	.
Schweine	2	.	.	-	-	-	1	.	.
darunter Zuchtsauen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	1	.	.
Schafe	-	-	-	-	-	-	1	.	.
Pferde <sup>3)</sup>	-	-	-	-	-	-	1	.	.
Hühner	1	.	.	1	.	.	1	.	.
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	1	.	.	1	.	.	1	.	.
Masthühner-/hähne	-	-	-	-	-	-	-	-	-

· = Zahlenwert unbekannt oder geheim zuhalten

- = nichts vorhanden

X = Aussage nicht sinnvoll

➤ Quelle: Auszug aus Statistik Kommunal 2020, des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die Statistiken sind hier wenig aussagekräftig.

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 Tierhaltungen zu berücksichtigen.

### 14.1.3 Flächenbedarf, Flurbereinigung, Dorferneuerung

Das Verfahren zur Flurbereinigung in Zettlitz ist abgeschlossen. In diesem Zuge wurde auch ein Dorferneuerungsverfahren in Zettlitz durchgeführt.

### 14.1.4 Leitbild und Maßnahmen

Im Planteil zum FNP 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. Dies ist insbesondere in den Aue- und Hangbereichen wesentlich. Im Bereich der genannten Flächenabgrenzung sollte das Kulturlandschaftsprogramm und das Vertragsnaturschutzprogramm verstärkt angewendet werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Erhalt und ggf. die Ausdehnung der Grünlandnutzung in den Talauen wünschenswert.

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.

Gem. BayNatSchG sind Kommunen verpflichtet, „ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften“. Um diese Vorgaben zu erfüllen, sollten kommunale landwirtschaftliche Flächen für den Ökolandbau bereitgestellt werden bzw. es sollten z. T. Blümmischungen eingesät werden (Förderung über KULAP oder VNP-Acker).

In großräumig ausgeräumten Bereichen sollten im Zuge von Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz Landschaftselemente wie Wind- und Bodenschutzhecken sowie wegbegleitende Obstbaumreihen vorgesehen werden.

Entlang der Verkehrswege wurde das Verkehrsbegleitgrün als Grünfläche dargestellt. Hier können durch extensivere Pflegemanagementkonzepte und die Einsaat von Blümmischungen Vernetzungsstrukturen für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger gerade in ausgeräumten Fluren entstehen.

## **14.2 Wald- und Forstwirtschaft**

### **14.2.1 Bestandssituation**

Mit einem Anteil von < 10 % weist die Gemeinde einen sehr geringen Waldanteil (Waldfläche Bayern: > 30%) auf. Die größten zusammenhängenden Waldgebiete sind an der Bergleite und am Graitzer Spitzberg verortet.

Die Wälder sind überwiegend Mischwälder, wobei die Fichte und die Kiefer hinsichtlich der Nadelhölzer dominieren. Insbesondere die Kiefer ist aufgrund edaphischer Gegebenheiten in den Hangleiten auch natürlicherweise vorkommend. Bei den Laubbaumarten dominiert die Eiche, entlang der Gewässer Weidenarten sowie die Schwarzerle. Naturnahe Laubwälder haben sich neben den Bereichen der Weichholzaue meist in den schwer zu bewirtschaftenden Hangbereichen erhalten: der Wald am Großen Kulbitz sowie ein größerer Bestand am Nordhang des Rodachtals.

Die natürlicherweise vorkommenden Wälder der Hartholzaue gibt es im Gemeindegebiet nicht mehr, hier sind Flachland-Mähwiesen als Ersatzgesellschaften seit Jahrhunderten raum- und landschaftsbildprägend.

Die Bestände sind Privatwald, mit einzelnen Bereichen an Körperschaftswald, vorwiegend im Bereich des Großen Kulbitz.

### **14.2.2 Waldfunktionen**

Die Waldfunktionskarte weist für die Gemeinde nahezu alle Waldbereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und als Lebensraum aus. An der Bergleite haben die Bestände eine besondere Bedeutung für den Bodenschutz.

### **14.2.3 Leitbild und Maßnahmen**

Der Waldanteil ist im Gemeindegebiet sehr niedrig. Die vorhandenen Waldflächen sind daher zu erhalten.

Aus forstlicher und naturschutzfachlicher Sicht sind nadelholzdominierte Bestände als ungünstig zu bewerten. Eine Erhöhung des Laubholzanteils sollte grundsätzlich angestrebt werden. Heimische Baumarten (Buche, Eiche) sind gezielt zu fördern wie auch besonders trockenheitsverträgliche Arten (z.B. Kirsche, Hainbuche, Spitz- und Bergahorn, Traubeneiche, Elsbeere, Wildbirne, Linde, Kiefer).

Einem Teil der Waldränder fehlen Waldmäntel mit Sträuchern und vorgelagerten Krautsäumen. Gestufte Waldränder verringern die Windwurfgefahr und sind aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen anzustreben.

Sonnige Waldränder von Kiefern- und Eichenwäldern haben eine hohe Bedeutung für den Trockenbiotop-Verbund und sollten nicht durch Aufforstungen verschattet werden. Es sollte eine Auflockerung der Bestände im Waldrandbereich erfolgen.

Im Bereich naturschutzfachlich hochwertiger Offenländer wie den Auebereichen oder den Grünlandbeständen der Leiten sollten keine Erstaufforstungen erfolgen. Entsprechende Ausschlussbereiche für Erstaufforstungen sind in der Planzeichnung verortet.

Neuaufforstungen sollten mit dem Ziel angelegt werden, Mischwaldbestände mit vier verschiedenen Arten zu etablieren.

10 % des Kommunalwaldes sollte analog zum Staatswald aus der forstlichen Nutzung herausgenommen werden mit Zielsetzung „Naturwald- und Prozessschutzfläche“. Hierfür eignen sich prioritär Waldbestände mit naturnaher Bestockung (insbes. naturnahe Laubwälder und Auwälder). Eine finanzielle Förderung des Nutzungsverzichts über das „VNP-Wald“ ist grundsätzlich möglich. Die restlichen 90 % des Kommunalwaldes sollten nach den Kriterien der „naturgemäßen, nachhaltigen Forstwirtschaft“ analog zum Staatswald bewirtschaftet werden. Horst-, Höhlen-, Biotop und Altbäume sind dabei zu erhalten und es ist ein Mindesttotholzanteil (25 FM/ha) anzustreben.

#### **14.2.4 Ziele**

Die vorhandenen Waldflächen sind Teil der vom Menschen beeinflussten Kulturlandschaft mit einer oft sehr wechselvollen Nutzungsgeschichte. Wald erfüllt eine bedeutende ökologische Funktion im Naturhaushalt, weil er den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Boden und Luft im Vergleich zu anderen Landnutzungsformen besser erfüllt.

Die wichtigsten Gefährdungsfaktoren sind:

- Der Klimawandel mit vermehrtem Hitze- und Trockenstress und dem qualitativ und quantitativ erhöhten Aufkommen an Sturmereignissen
- Zerschneidung von Waldgebieten durch Infrastruktur- und Verkehrsprojekte

#### **Erhaltungsziele:**

1. Erhalt und Förderung naturnaher Waldökosysteme als Grundvoraussetzung für eine umfassende Erfüllung aller Waldfunktionen
2. Erhalt aller größeren zusammenhängenden Waldgebiete, dabei keine Rodung von Waldflächen zum Zwecke diverser Freizeitnutzungen, Vermeidung von Verinselungs- und Randeffekten, Barrierewirkungen, Lärm- und Schadstoffemissionen
3. Erhalt breiter, strukturreicher Übergangszonen am Rand größerer Waldflächen
4. Schutz und Sicherung selten gewordener Waldgesellschaften auf Sonderstandorten durch entsprechende forstwirtschaftliche Planungen und Maßnahmen

#### **Aufwertungsziele:**

1. Verjüngung auf standortgerechte, naturnahe Laub- und Mischwälder
2. Förderung von Alt- und Totholz als wichtige Habitatstrukturen im Ökosystem Wald und Lebensraum vieler waldspezifischer Organismen
3. Entwicklung der typischen Krautschicht
4. Förderung der natürlichen Sukzession, dabei auch erforderliche Anpassung des Jagdregimes
5. Entwicklung von Waldrandbereichen im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **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.

Die Rodung von Gehölzbestand ist im Einzelfall bei der Entwicklung von Bedarfsflächen erforderlich. Ob es sich dabei zum Zeitpunkt des Eingriffs im Einzelfall um Wald i.S.d. BayWaldG handelt, oder um Heckenbestand ist in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren oder im Zuge des Bauantragsverfahrens zu bewerten.

### **14.2.6 Kriterien zur Bewertung von Aufforstungseignung**

#### **Regionalplan Oberfranken-West (4)**

Es soll darauf hingewirkt werden, dass aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschiedene oder künftig ausscheidende Flächen insbesondere in den waldarmen Teilen der Region in Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie mit anderen Nutzungsansprüchen aufgeforstet werden. Dabei sollen standortgerechte laubbaumreiche Mischwälder angestrebt werden. Landschaftsbestimmende Bach- und Flusstäler, [...] sollen waldfrei gehalten werden. (RP-04 Ziel B-IV-2.4)

#### **Ausschlusskriterien des Landschaftsplanes:**

- 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

## 15 Zusammenfassung

### 15.1 Flächenbilanz

#### Tatsächliche Nutzung

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember					
	2019		2020		2021	
	Ha	%	Ha	%	ha	%
Siedlung	106	15,5	105	15,3	106	15,5
Dar. Wohnbaufläche	42	6,1	42	6,1	42	6,1
Dar. Industrie- und Gewerbefläche	22	3,2	22	3,2	23	3,4
Verkehr	38	5,5	39	5,7	39	5,7
Vegetation	524	76,4	524	76,4	523	76,2
Dar. Landwirtschaft	409	59,6	407	59,3	406	59,2
Dar. Wald	59	8,6	59	8,6	59	8,6
Gewässer	18	2,6	18	2,6	18	2,6
Bodenfläche gesamt	686	100	686	100	686	100
Dar. Siedlungs- und Verkehrsfläche	123	17,9	124	18,1	125	18,2

Die tatsächliche Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt bereits mehr als 18 %. Zu berücksichtigen ist besonders, dass die Bundesstraße 173neu und 173alt einen großen Anteil an der Verkehrsfläche ausmachen, da diese eine Hauptanbindung des Landkreises Kronach und des östlichen Landkreises Lichtenfels an das Autobahnnetz darstellt. Die tatsächliche Siedlungsfläche beträgt 15,5 %.

Hervorzuheben ist ein hoher Anteil an landwirtschaftlicher Nutzung mit 59,2 %. Wald macht nur einen geringen Anteil des Gemeindegebietes aus, der Anteil beträgt unter 10 %, was im bayernweiten Vergleich äußerst niedrig ist.

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

Nutzungsart	Summe von Fläche (ha)	Flächenanteil % von Gesamt
Hauptverkehrsstraßen	11,5	1,7%
Bahnflächen	5	0,7%
<b>Verkehrsfläche Gesamt</b>	<b>16,5</b>	<b>2,4%</b>
Grünflächen	40,2	5,9%
<b>Grünflächen Gesamt</b>	<b>40,2</b>	<b>5,9%</b>
Abbaugelände	22,08	3,2%
<b>Abbauflächen Gesamt</b>	<b>22,08</b>	<b>3,2%</b>
Wald	71,4	10,4%
Landwirtschaft	250,7	36,5%
Dauergrünland	161,3	23,5%
<b>Land- und Forstwirtschaft Gesamt</b>	<b>483,4</b>	<b>70,4%</b>
Wasserflächen	19,6	2,8%
<b>Wasserflächen gesamt</b>	<b>19,6</b>	<b>2,8%</b>
Ver- und Entsorgung	7,4	1,1%
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>7,4</b>	<b>1,1%</b>
Dorfgebiet	6	0,8%
Gemeinbedarfsfläche Bestand	3,2	0,5%
Gemischte Baufläche Bestand	12,4	1,8%
Gewerbefläche Bestand	20,2	2,9%
Gewerbeflächen Planung	1,46	0,2%
Wohnbaufläche Bestand	41,8	6,1%
Wohnbaufläche Planung	2,9	0,4%
Sondergebiet mit Zweckbestimmung	5,0	0,7%
Sondergebiet in Planung	3,76	0,55%
<b>Siedlungsfläche Gesamt</b>	<b>96,72</b>	<b>13,95%</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>685,9</b>	<b>99,75%</b>

\*Kleinere Abweichungen ergeben sich durch Rundungsvorgänge.

## 15.2 Zusammenfassung und Ausblick

Die wirtschaftliche Situation der Gemeinde ist derzeit gut. Die erschlossenen Gewerbegebiete sind zu einem Gutteil gefüllt, Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe gewerblichen Bereich sind vorhanden beziehungsweise werden bereitgestellt.

Im Bereich der Wohnbauflächen sind die aktuell ausgewiesenen Flächen zum Großteil umgesetzt. Zusammenhängende und nutzbare Potentiale der Innenentwicklung wurden aufgezeigt und sind vorrangig zur Deckung des ermittelten Bedarfs heranzuziehen, was den Zielen der Raumordnung entspricht.

Gerade die sehr gute Anbindung in einem vielfältigen Raum mit Verdichtungsansätzen stellt den Standort als attraktiven Wohnort dar. Hierfür weist die Gemeinde im Bereich der sozialen Infrastruktur mit Grundschule, Kindertagesstätte und Vereinen sowie medizinischer Versorgung eine gute Basis auf.

In Marktzeuln sind Landschaftsausschnitte mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung vorhanden. Diese befinden sich am Graitzer Spitzberg, im Bereich vorhandener Hangleiten und den weitläufigen Flussauen von Rodach und Main. Innerhalb dieser in der Planzeichnung dargestellten Flächen sollten naturschutzfachlich bedeutende Bestände (i. d. R. Biotopflächen) erhalten werden. Durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen sollten prioritär diese Bereiche naturschutzfachlich weiterentwickelt werden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung in einem Umfang von ca. 8,12 ha. Dieser verteilt sich wie folgt:

- Wohnbauflächen: 2,9 ha
- Gewerbliche Bauflächen: 1,46 ha
- Sonderbauflächen: 3,76 ha

Die Entwicklungsstandorte wurden so gewählt, dass keine Umweltbelastungen von hoher oder sehr hoher Erheblichkeit zu prognostizieren sind.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch Versiegelung sowie Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt müssen durch geeignete grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind neue und bestehende Baugebiete insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft landschaftsgerecht einzugrünen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist der städtebauliche und planungsrechtliche Bestand im Gemeindegebiet auf einem aktuellen Stand und deckt sich mit den veränderten planungsrechtlichen Gegebenheiten. Mindestens für den vorgesehenen zeitlichen Planungshorizont der nächsten 20 - 25 Jahre ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB mit vorliegendem Planwerk sichergestellt.

## 16 Entwurfsverfasser

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

**IVS** GmbH

Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0

Telefax 09261/6062-60

## 17 Literatur- und Quellenangaben

- Planungshilfen für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium des Innern, München.
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, samt Teilfortschreibungen.
- Regionalplan Oberfranken-West.
- Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West. 2005.
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Lichtenfels 1995.
- Internetauftritt Marktzeuln.
- BayernAtlas online.
- UmweltAtlas Bayern online.
- Energieatlas Bayern online.
- Schutzgebietsgrenzen, Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Ökoflächenkataster aus FIS-Natur
- Statistik kommunal 2021 – Markt Marktzeuln 09 478 144 Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Bayerisches Landesamt für Statistik 2022.
- Statistik kommunal 2022 – Markt Marktzeuln 09 478 144 Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. Bayerisches Landesamt für Statistik 2023.
- Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Marktzeuln; Berechnungen bis 2033. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021.
- Internetauftritt des Bayerischen Landesamts für Statistik.
- Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Marktzeuln (1992).
- Internetauftritt der obersten Baubehörde im Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr.
- Waldfunktionsplan.
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Leitfaden, 2021).
- Flächenmanagement-Datenbank 4.1 - Hilfe und Anwendungshinweise (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2020).
- Kommunales Denkmalkonzept. Stadt&Denkmalpflege Christiane Reichert/ RSP Architektur + Stadtplanung GmbH. Stand: 27.09.2021.
- Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung. H.P. Gauff Ingenieure. Mai 1998.
- ISEK. Geoplan. Stand 14.01.2021.

Weitere Quellen und Rechtsgrundlagen können dem Quellenverzeichnis des Umweltberichts (§ 2a BauGB) entnommen werden.

## 18 Anlagen

- Regierungsbezirk Oberfranken, Landkreis Lichtenfels, Markt Marktzeuln, Liste der Baudenkmäler. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. 2021.