



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

Begründung zum Entwurf vom 08. Dezember 2025

Vorhaben

**Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 für
Fl.-Nr. 789 der Gemarkung 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

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANLASS FÜR DIE BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG.....	2
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	5
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND DER SCHUTZGÜTER.....	5
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	8
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
4.1. BEBAUUNG.....	9
4.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
4.3. VER- UND ENTSORGUNG	11
4.4. GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	12
4.5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
4.6. ARTENSCHUTZ.....	15
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/KENNZEICHNUNGEN.....	16
6. ANLAGEN	16
7. ENTWURFSVERFASSER.....	16

1. Anlass für die Bebauungsplanerweiterung

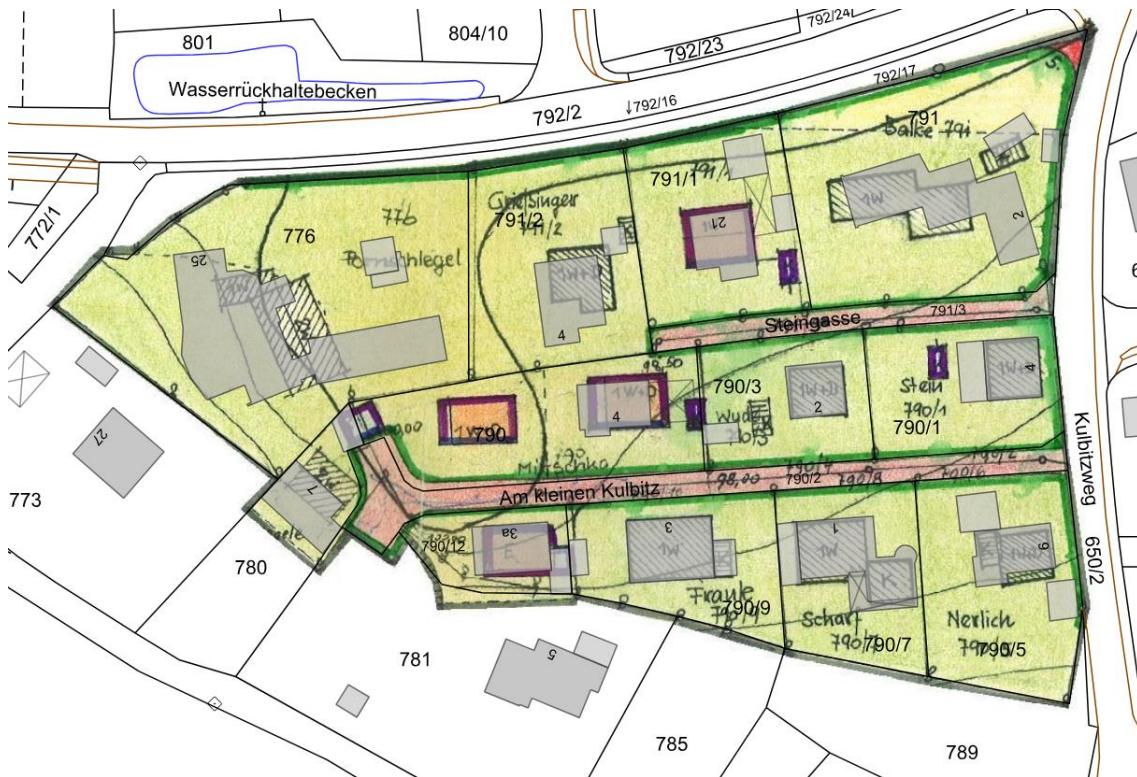
Es ist beabsichtigt, dass Grundstück Fl.-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeuln zu bebauen. Neben einer gesicherten Erschließung des Grundstücks und dem grundsätzlichen Einverständnis der Gemeinde mit dem Bauvorhaben (Einvernehmen zur Bauvoranfrage) ist zwischenzeitlich unabhängig von der Bauvoranfrage auch eine Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Marktzeuln erfolgt.

Dieses Grundstück wird gegenwärtig dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach den restriktiven Vorschriften des § 35 BauGB.

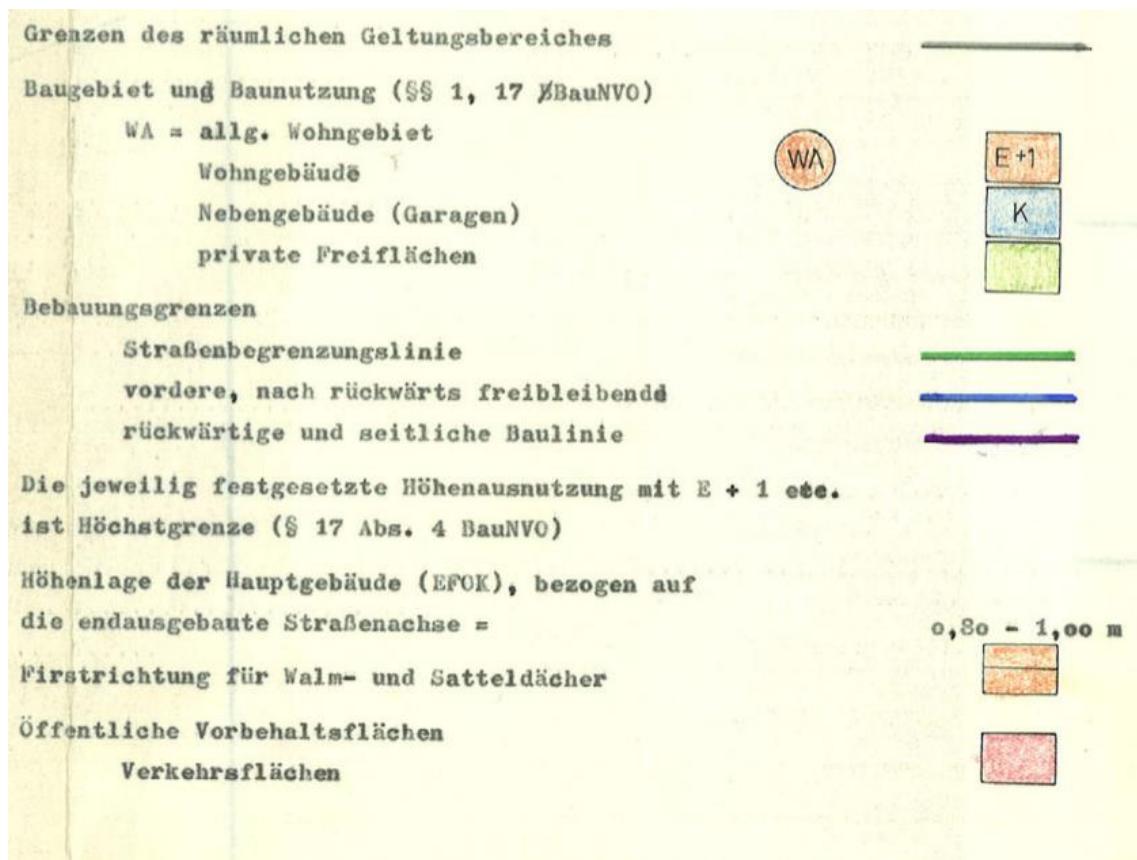
Die Grundlage für eine Wohnnutzung sollte zunächst mit einer sog. Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

Dies war in rechtlicher Hinsicht nicht möglich, da das Grundstück nicht an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) angrenzt, sondern nur an ein Plangebiet, in diesem Fall zwei durch Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die verbleibende Möglichkeit ist eine Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde am 10.04.1966 rechtskräftig und ist nachfolgend abgebildet:



Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.



8. Die eingetragenen Sichtfreiflächen sind von allen Sichtbehinderungen wie Erdböschungen, Bepflanzungen, Stapeln usw. freizumachen und freizuhalten, die die Höhe von 1 m über der Kreisstraße und der Ortsstraße überschreiten.
9. Die Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie sind aus Stein- oder Betonsockeln mit Maschendraht herzustellen und mit Busch- und Heckengewächsen zu hinterpflanzen.
Max. Gesamthöhe = 1,20 m
10. Alle Gebäude sind zu verputzen. Der Farbton ist im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.
Kellergaragen dürfen nur dann errichtet werden, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 6,0 m beträgt.

Verfahrensart:

Die Erweiterung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.
Dazu ist eine Reihe von Voraussetzungen einzuhalten.

Durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Diese Voraussetzung liegt vor, da durch die Erweiterung des Bebauungsplanes, eine im Verhältnis zum bestehenden Plan kleine Fläche dazu kommt, und auch die übrige Grundkonzeption (Art der Nutzung, Verkehrserschließung etc.) unberührt bleibt.

Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren ist nach § 13 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.2000- 4 B 18.00-NVwZ-RR 2000, 759). Die Abweichung vom bisherigen Planinhalt muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (vgl. BVerwG, U.v. 4.8.2009 - 4 CN 4.08 - BVerwGE 134,264; U.v. 29.1.2009-4c 16.07 - BVerwGE 133,98; BayVGH, U.v. 16.2.2021 - 15N 19.923- juris Rn. 23).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde im Bereich der angrenzenden Hausmülldeponie auf den Grundstücken mit Fl.-Nr. 788 und 787, Gmkg. Marktzeuln noch Abfall in den ehemaligen Steinbruch eingelagert. Eine Einbeziehung von Fl.-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeuln in ein Plangebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB erfolgte nachvollziehbarerweise nicht.

Es ist allerdings naheliegend anzunehmen, dass eine Wohnnutzung im Bereich von Fl.-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeuln bei einer Einstellung der Müllablagerung und einer fachlichen Unbedenklichkeit im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von dem planerischen Willen abgedeckt ist. Hätte die Gemeinde damals gewusst, dass eine Wohnnutzung nach der Beendigung der Müllablagerung möglich ist, so wäre diese Fläche bereits längst bebaut worden, zumal die Verkehrserschließung und der Anschluss an Strom, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Aufschluss über diese Möglichkeit haben aber erst die orientierenden Erkundungen vom 28. Dezember 2022 gegeben.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Diese Voraussetzung liegt vor. Die Zulässigkeit wird nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Diese Voraussetzung liegt vor. Nächstgelegene Natura-2000-Schutzgebiete (VSG „Taeler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“, FFH „Maintal von Theisau bis Lichtenfels“) befinden sich in 160 m Entfernung. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet bieten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Diese Voraussetzung liegt vor. Weder wird die Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die derartige Pflichten nach sich ziehen, noch liegt das Plangebiet im potentiellen oder tatsächlichen Einwirkungsbereich dieser Nutzungen.

Auswirkungen:

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 789 der Gemarkung Marktzeuln, sowie anteilig eine Fläche von Fl.-Nr. 650/2 der Gemarkung Marktzeuln. Bei letztgenannter Teilfläche handelt es sich um die Zufahrtsstraße.

Es werden Flächen im Umfang von 1.075 m² (Fl.-Nr. 789, Gemarkung Marktzeuln) und 255 m² (Fl.-Nr. 650/2, Gemarkung Marktzeuln) in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 789, Gemarkung Marktzeuln, befindet sich in Privatbesitz, das Straßengrundstück ist öffentlich (Markt Marktzeuln). Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude.

Hinweise:

Bei Maßnahmen mit Grenzbezug ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachters wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

2.2. Beschreibung des Gebietes und der Schutzgüter

Gelegen an der Straße Kulbitzweg stellt das Plangebiet eine gärtnerisch genutzte Brachfläche im Ortsrandbereich dar.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch einen Garten.
- Im Norden durch Wohnbebauung.
- Im Osten durch Wohnbebauung und die Straße Kulbitzweg
- Im Süden durch einen verfüllten ehem. Steinbruch

Das Plangebiet liegt im Süden auf 300 Meter über NN, im Südosten auf 295 Meter über NN. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Erhebung, die auf dem Grundstück gleichmäßig abfällt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Obermainischen Hügellandes.

Für das Grundstück liegt eine orientierende Untersuchung zur Bebaubarkeit vor:
Grundstück am Kulbitzweg in 96275 Marktzeuln: Fl.-Nr. 789, Gmkg. Marktzeuln. Mögliche Beeinträchtigung durch die benachbarte Altablagerung (Fl.-Nr. 787+788, ABuDIS 47800053). Boden- und Bodenluftuntersuchung. 28. Dezember 2022. Bericht Nr.: 70/22 des Ingenieurbüro Dr. Liebermann GmbH. Neuhäuser Straße 12. 96515 Sonneberg.

Der vorgenannten Untersuchung sind nachfolgende Informationen entnommen:
Naturräumlich liegt das Gebiet im Nordteil des Fränkischen Keuper-Lias-Landes an der Grenze zum Obermainischen Hügelland im Osten und zur Nördlichen Frankenalb im Süden. Geologisch befindet sich die Region im nordbayerischen Bruchschollen- und Schichtstufenland, genauer an der Nahtstelle zwischen der Haßberge-Region, der Nördlichen Albrandregion und dem Obermain-Bruchschollenland.

Den tieferen Untergrund am Standort bilden Festgesteinsschichten der Oberen Trias, genauer der Löwenstein-Formation ("Burgsandstein").

Lithologisch bestehen diese Festgesteine aus Sandsteinen mit teilweise dolomitischen Lagen (Arkose-Sandstein) und Tonstein-Zwischenlagen (Letten).

Es können daher unterschiedliche Festgesteine mit variierenden felsmechanischen Eigenschaften im Grundstücksbereich anstehen. Vermutlich wurde das Felsgestein auf dem südlich angrenzenden Grundstück abgebaut (heute Altablagerung).

Die Festgesteine sind am Standort durch geringmächtigen quartären Decklehm überdeckt. Im Allgemeinen beträgt diese Überdeckung bei einer erosionswirksamen Auflagerung 0,5 - 1,5 m.

Es wird vermutet, dass zumindest teilflächig eine Überprägung der oberflächennahen geologischen Verhältnisse stattgefunden hat (Geländeregulierungen etc.).

Die Bodenart ist vorherrschend Regosol, gering verbreitet Braunerde-Regosol aus flachem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben. Die Bebauungsplanerweiterung enthält eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für angrenzende Bereiche.

Unmittelbar südlich grenzt eine bestehende Altablagerung auf den Grundstücken mit Fl.-Nr. 788 und 787, Gmkg. Marktzeuln an, auf welchen nach Informationsstand in den 1950er bis 70er Jahren im wesentlichen Hausmüll deponiert wurde. Laut Zeitzeugen wurden in dem ehemaligen Steinbruch neben normalem Hausmüll-Abfällen auch Schrottautos, Autoteile, Waschmaschinen etc. abgelagert. Von einer Ablagerung von Industrieabfällen ist nichts bekannt.

Eine Erkundung der Altablagerung war lediglich hinsichtlich deren möglichen Ausdehnung auf das Nachbargrundstück Gegenstand orientierender Untersuchungen (Grundstück am Kulbitzweg in 96275 Marktzeuln: Fl.-Nr. 789, Gmkg. Marktzeuln. Mögliche Beeinträchtigung durch die benachbarte Altablagerung (Fl.-Nr. 787+788, ABuDIS 47800053). Boden- und Bodenluftuntersuchung. 28. Dezember 2022. Bericht Nr.: 70/22 des Ingenieurbüro Dr. Liebermann GmbH. Neuhäuser Straße 12. 96515 Sonneberg.):

Maßnahmeempfehlungen und weiterer Handlungsbedarf

a) Die mit den Laboranalysen untersuchten umweltrelevanten Parameter belegen keine schädliche Bodenveränderung. Der Hausmüll fällt als Boden-Fremdstoff - zumindest

unbehandelt - nicht unter die Verwertungsoption als Boden. Der vom natürlichen Boden abzutrennende Hausmüll ist gemäß Deponieverordnung DepV, Anh. 3, Tab. 2 nach DK II zu deklarieren und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

b) In überschlägiger Auswertung der Aufschlussergebnisse ist unter Annahme einer Ausdehnung von Länge x Breite = 20 m x 1,5 m, mit ca. 30 qm Fläche mit Müllanteilen zu rechnen. Bei einer mittleren Mächtigkeit von 30 cm (10 - 50 cm) ist mit einem zu separierenden Anfall von Hausmüllresten in der Größenordnung von 10 cbm, unter Berücksichtigung des Auflockerungsfaktors mit ca. 15 cbm zu rechnen.

c) Im Falle von baulichen Veränderungen oder sonstigen Bodeneingriffen sind am jeweiligen Ort des Eingriffs/der Erdarbeiten auffällige Hausmüllpartien vom natürlichen Boden zu separieren. Durch gezielte Beprobungen, Materialtrennungen und Deklarationsanalysen lassen sich i. d. R. die Aufwendungen für die Verwertung und Entsorgung näher abschätzen und begrenzen.

d) Grundsätzlich wird eine altlastenfachliche Begleitung im Falle von Erdarbeiten an der Grundstücksgrenze zur Altablagerung empfohlen.

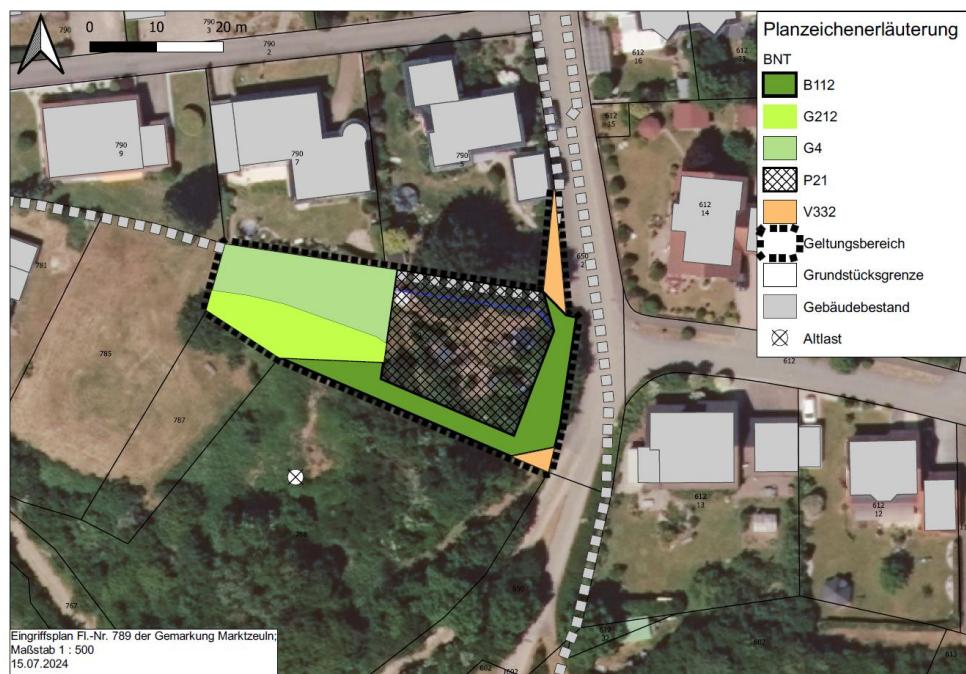
Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete oder Vorrangflächen. Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen, auch keine Überschwemmungsgebiete.

Über Grundwasserstände im Plangebiet liegen keine Unterlagen vor. Auf dem potentiellen Baugrundstück versickert Wasser vermutlich über die Klüftung des oberflächennah anstehenden Festgesteins.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigt für das Grundstück keinen Fließweg oder Aufstaubereiche.

Die Ausstattung des Gebietes mit Vegetations- und Nutzungsstrukturen ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Es handelt sich überwiegend um Rasen- und Gartennutzung (BNT P 21), Gehölzbestand ist nach Süden und Osten vorhanden (BNT B 112). Im Südwesten an der Hangkante ist der Boden so geringmächtig, dass sich magere Rasenstrukturen (BNT G 212) entwickelt/erhalten haben, die in der Örtlichkeit gut von dem typischen Trittrasen der Hausgärten (BNT G4) zu unterscheiden sind.

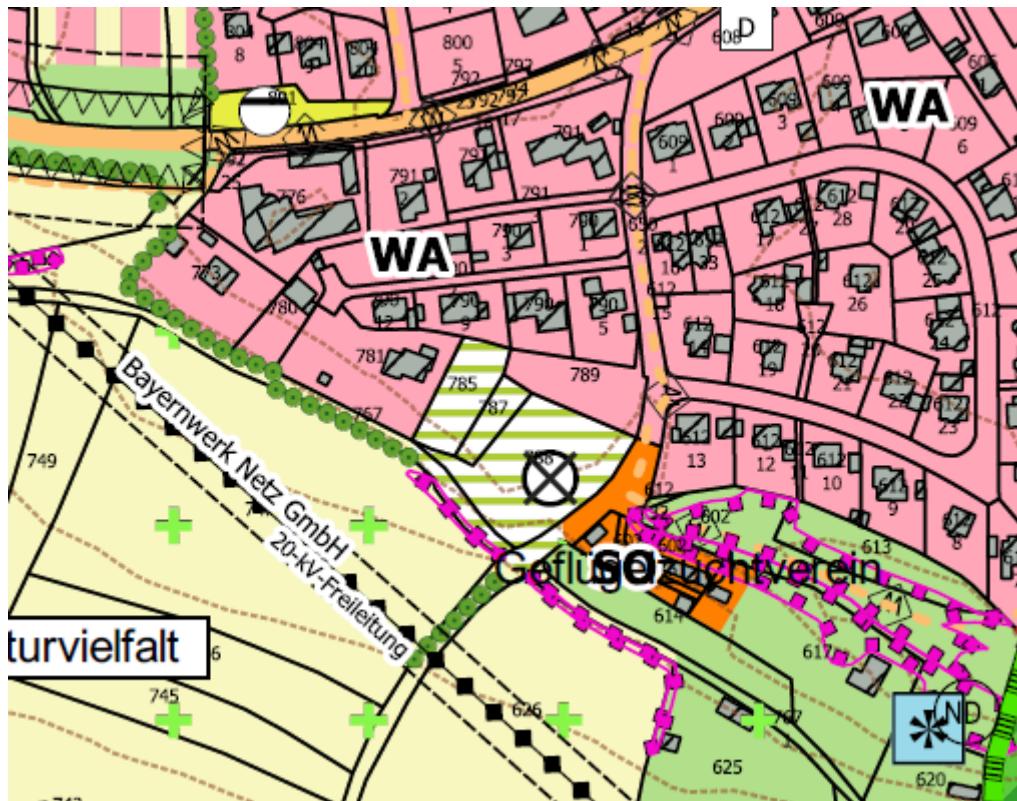


3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Marktzeuln ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt:



Im gegenwärtigen Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt:



Die Bebauungsplanerweiterung ist nach Auffassung der Gemeinde mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Punkt 3.2). Das Grundstück kann dabei auch als klassische Baulücke beurteilt werden, eine überorganische Entwicklung in den Außenbereich ist nicht festzustellen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Es handelt sich um einen Lückenschluss.

Regionalplan der Planungsregion 4 (Oberfranken-West)

Darstellungen und Festlegungen des Regionalplans wird nicht widersprochen.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Bebauung

Es wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO) beträgt aufgrund der großen Grundstücksgröße 0,3 als Maximalmaß.

Es ist weiterhin erforderlich, die **Höhe baulicher Anlagen** absolut zu begrenzen, sodass vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unterbleiben. Die Gebäudeoberkante wird auf einer Höhe von 10 Zentimetern unterhalb des benachbarten Gebäudes auf Fl.-Nr. 790/5 der Gemarkung Marktzeuln festgesetzt.

Die **Gebäudeoberkante** (GOK) darf maximal auf 304,72 Meter ü.NN. liegen (§ 18 BauNVO).

Maßgeblich ist der oberste bauliche Abschluss des Gebäudes (z.B. First o. Attika).

Es wird eine **offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die dem Gebietscharakter entspricht.

Die Festsetzung einer **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauGB) soll sicherstellen, dass die Bebauung in einer städtebaulich geordneten Flucht verläuft.

Zugelassen sind **Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach**. Die Zulässigkeit von Flachdächern muss explizit geregelt werden, da diese nicht zweifelsfrei als ortstypisch bzw. der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend zu charakterisieren sind. Die Zulässigkeit entspricht aber dem planerischen Willen der Gemeinde.

Alle geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 8° sind jeweils mindestens mit einer extensiven, flächigen **Dachbegrünung** (z. B. als Sedumbegrünung) zu versehen.

Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 8° kann der gängige Flachdachaufbau verwendet werden. Um die angestrebte kostengünstige Bebauung zu verwirklichen, kann bei Dachneigungen $> 8^\circ$ auf die zusätzlichen Aufwendungen für Sicherungs- und Dränmaßnahmen verzichtet werden.

Dachbegrünung ist nicht auf 100% der Dachfläche möglich.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußersten Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m^2) des Gebäudes.

Geeignet für Dachbegrünung ist derjenige Anteil der Dachflächen, der aus bau- und brandschutztechnischen und versicherungstechnischen Gründen verwendet werden kann. Der geeignete Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Anteile (in m^2) abzuziehen.

Nicht geeignet sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung und der Be- und Entlüftung dienen, sowie (versicherungs-) technisch erforderliche Abstandsfächen. Es sind u.a. mindestens 50 cm breite Brandschutzstreifen um alle aufgehenden Bauteile freizuhalten etc.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär- Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Diese Aspekte sind im vorliegenden Fall aufgrund der Beschränktheit des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Größere Bedeutung kommt dem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss von den Gebäuden, auch im Falle von Starkregenereignissen, zu.

Klarzustellen ist, dass ein Verzicht auf Gründächer aufgrund erhöhter statischer Anforderungen und ähnlicher Gründe, die eine Dachfläche als "nicht geeignet" bewerten, nicht im Sinne des Plangebers und somit nicht zulässig ist. Diese Beweggründe wurden durch die Berücksichtigung einer Dachneigung bei dieser Festsetzung explizit gewürdigt.

Die gebäudetechnischen und statischen Voraussetzungen für die zusätzlichen Lasten durch Substrataufbau sind entsprechend herzustellen.

Klarzustellen ist weiterhin, dass auch eine gleichzeitige Dachbegrünung und Photovoltaikbelegung zulässig und technisch möglich sind.

Von dieser Festsetzung zur extensiven, flächigen Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten und Loggien. In diesen Fällen stehen Aufwand und Nutzen in keinem vernünftigen Verhältnis. Weiterhin steht eine Dachbegrünung in diesen Fällen dem Belichtungsbedürfnis der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen in der Regel entgegen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.

Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.

Die **Einfriedungen** an der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten, dies gilt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan und entspricht dem Gebietscharakter.

4.2. Verkehrserschließung

Die Flächen liegen an der zur Erschließung bestimmten Straße Kulitzweg. Diese ist leistungsfähig ausgebaut, seitens der Gemeinde bestehen keine Veranlassungen.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist weiterhin sicherzustellen.

Die Zufahrten und Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet (befestigt) sein. Eine durchgehende Mindestbreite der Straßen und Wege für die Einsatzfahrzeuge von mind. 3,00 m ist einzuhalten, soweit sie geradlinig geführt werden. In Krümmungs- bzw. Kurvenbereichen sind entsprechende Aufweitungen vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Begrenzungen durch Zäune, Bewuchs, Lichtmasten o. ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt wird. Der frei zugängliche Arbeitsraum muss eine Breite von mind. 4 m betragen. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen vorzusehen, die eine Breite von mind. 3 m aufweisen müssen.

Die Sicherstellung der Nutzbarkeit der Straßen und Zufahrten ist jahreszeitlich unabhängig zu gewährleisten.

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig freizuhalten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

4.3. Ver- und Entsorgung

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind in der Bebauungsplanerweiterung enthalten.

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Straße Kulitzweg an, hier ist auch ein Anschluss an die ordentlichen Entwässerungseinrichtungen vorgesehen und möglich. Die Druck- und Mengenverhältnisse sind – auch im Hinblick auf die Löschwasserversorgung – für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleistet (48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden).

Ein Hauptsammler der Mischwasserkanalisation verläuft in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Abwasserentsorgung im Hauptort Marktzeuln erfolgt grundsätzlich im Mischsystem über die ZKA Michelau des Abwasserzweckverbandes Marktzeuln-Michelau. Dort erfolgt die Abwasserreinigung nach dem Stand der Technik. Die Mischwasserbehandlung wurde aktuell mit Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2024 überprüft. In dieser ist die hier behandelte Fläche mit einer Entwässerung im Mischsystem bereits enthalten. Maßgebliches Mischwasserbehandlungsbauwerk ist das RÜB 2 Marktzeuln.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und

als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m² und ist auch hier einschlägig.

Strom:

Das Plangebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Gas:

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation:

Durch die Bau- und Erschließungsarbeiten dürfen keine Telekommunikationsanlagen beeinträchtigt oder gefährdet werden. Auf bestehende Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Die am Rande des betroffenen Bereiches vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline der Telekom unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

4.4. Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Festsetzung von Grünflächen ist nicht vorgesehen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.

Diese „Steingärten“ weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Das verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Vorgenannte Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB sind Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

BNT	WP/m ²	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Kompensationsbedarf in WP
G4	3	224	0,3	202
V332	3	30	0,3	27
P21	5	445	0,3	668
B112	10	213	0,3	639
V332	3	11	0,3	10
G212	8	151	0,3	362

Der Beeinträchtigungsfaktor ist 0,3 (= GRZ). Der Kompensationsbedarf beträgt **1.908 WP**

Kompensation des baulichen Eingriffs

Der Ausgleichsbedarf von 1.908 WP für den Eingriff infolge einer geplanten Bebauung wird durch Abbuchung von einem privaten Ökokonto erbracht.

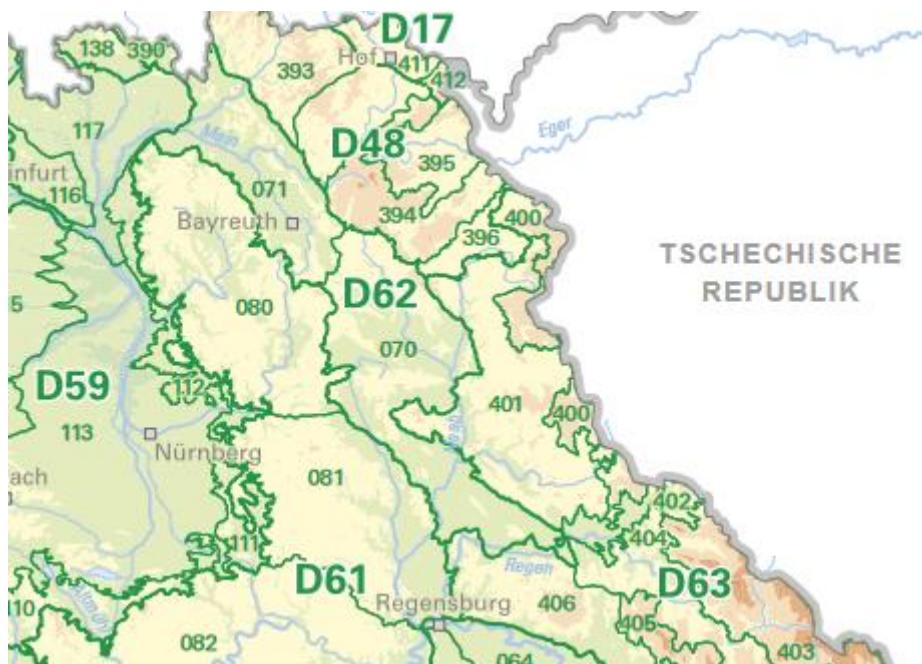
Ökokonto Bezeichnung	Privates Ökokonto Oppel
Lage	Fl.-Nrn. 108, 109, 110 Gemarkung Lahm; Stadt Lichtenfels
Naturraum	D 61; 080 Nördliche Frankenalb
Anerkennung	26.04.2017; Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG & § 15 Abs. 3 BayKompV

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die vertragliche Ablösung von 1.908 Wertpunkten aus dem Privaten Ökokonto Oppel nachgewiesen. Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 108, 109, 110 der Gemarkung Lahm b.Lichtenfels werden den im Rahmen der Satzung festgesetzten Bauflächen in einem Umfang von 1.908 Wertpunkten zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Zuge des Verfahrens ausgeglichen. Es wird dazu auf ein privates Ökokonto zurückgegriffen. Die Anerkennung der Flächen erfolgte am 26.04.2017 gem. Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG & § 15 Abs. 3 BayKompV.

Die Flächen auf den Fl.-Nrn. 108, 109 und 110 der Gemarkung Lahm b.Lichtenfels befinden sich im Naturraum D61 „Fränkische Alb“, Untereinheit 080 „Nördliche Frankenalb“. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum D62 „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“, Untereinheit 071 „Obermainisches Hügelland“.

Dies ist in fachlicher Hinsicht vertretbar. Der Ausgleich sollte, sofern nicht in Marktzeuln möglich, zumindest innerhalb des Landkreises erfolgen. Innerhalb des Landkreises Lichtenfels sind private Ökokonten nicht für den Naturraum D62 verfügbar.



Die Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt die Weiträumigkeit des Naturraumes D 62, der die Untereinheiten 071 und 070 umfasst. Ein Ausgleich einer derart kleinräumigen Maßnahme im selben Naturraum wird im zugunsten des Kriteriums der regionalen Nähe zurückgestellt.

§ 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG gibt die Lage von Ersatzmaßnahmen im gleichen Naturraum prinzipiell vor: „Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“ Bauleitpläne unterliegen allerdings ausschließlich den Vorschriften des Baugesetzbuches, daher ist eine Beachtung des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG nicht zwingend und die Gemeinde kann im Rahmen der Abwägung davon abweichen.

In diesem Zusammenhang ist weiterhin zu berücksichtigen, dass bei einem derart überschaubaren Bedarf an Wertpunkten, eine Umsetzung als isolierte Maßnahme die gesetzten Entwicklungsziele nur schwerlich oder mit unverhältnismäßigem Aufwand – etwa der Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen – erreichen wird. Durch die gewählte Art und Weise des Ausgleichs ist eine sachgerechte Kompensation, die Pflege und das Erreichen der Entwicklungsziele auch mit hinreichender Sicherheit gewährleistet.

4.5. Immissionsschutz

- Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.
- Unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht offensichtlich, da nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege.

4.6. Artenschutz

Lebensraum:

Fließende oder stehende Gewässer sind nicht betroffen. Wald ist nicht betroffen. Raupenfutterpflanzen für speziell geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

Es ist von Vogelarten der Gehölzstrukturen und häufigen kulturfolgenden Singvogelarten der Hausgärten auf der Planungsfläche auszugehen. Diese Arten sind nach den Vorgaben des bayerischen LfU nicht saP-relevant, da bei ihnen regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass für sie keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes befürchtet werden muss.

SaP-relevante Potentiale für Brutvögel der Offenlandhabitare bestehen nicht. Insbesondere für Feldlerchen sind strukturreiche Gebiete nicht als Bruthabitat geeignet.

Es sind Vorkommen von Klappergrasmücke, Dorngrasmücke und der Goldammer möglich, da Gehölzstrukturen berührt werden.

Für Amphibenvorkommen wurden keine geeigneten Strukturen festgestellt.

Ein temporäres Aufsuchen des Plangebietes durch die Zauneidechse ist mit Blick auf die Lebensräume im Südwesten grundsätzlich möglich.

Schutzkulisse:

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Osten in 160 m Entfernung („Maintal von Theisau bis Lichtenfels“).

Amtlich kartierte Biotope sind nicht planbetroffen.

Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung betreffend Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleichermaßen gilt für weitere Arten, die möglicherweise als Nahrungsgäste vorkommen.

Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Eignung von Offenlandflächen als Bruthabitate für Wiesenbrüter ist nach den fachlichen Ansätzen nicht gegeben.

Ein temporäres Aufsuchen des Plangebietes durch Individuen der Zauneidechse, die im angrenzenden Steinbruch zu vermuten sind, ist mit Blick auf die Lebensräume im Südwesten grundsätzlich möglich, hierbei wird es sich um die Nahrungssuche und das Sonnenbaden handeln. Der Teil des Plangebietes wird bereits als Garten genutzt und befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, daher werden keine erheblichen Auswirkungen angenommen.

Durch die geplante Maßnahme ergibt sich keine zusätzliche Trennungsfunktion, da es sich um eine Abrundung des Ortes handelt. Das Plangebiet wird gegenwärtig bereits zu nicht unerheblichen Teilen als Nutzgarten genutzt.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete und Biotopverbundstrukturen durch die Planung nicht berührt werden und die Flächen bereits vorgeprägt sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich im Osten in 160 m Entfernung („Maintal von Theisau bis Lichtenfels“). Auswirkungen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht anzunehmen.

5. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien usgl.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung von Vorhaben.

Denkmalrechtlicher Hinweis:

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

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

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

Bauplanungsrecht:

Die Geltungsbereiche angrenzender/benachbarter Bebauungspläne werden dargestellt.

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB):

Eine benachbarte Altablagerung (Fl.-Nr. 787+788, ABuDIS 47800053) wurde gekennzeichnet.

Dazu wird inhaltlich auf die durchgeführte Fachuntersuchung sowie Punkt 2.2 dieser Begründung verwiesen. Eine Kennzeichnung im Plangebiet selbst ist nicht erforderlich.

6. Anlagen

Grundstück am Kulbitzweg in 96275 Marktzeuln: Fl.-Nr. 789, Gmkg. Marktzeuln. Mögliche Beeinträchtigung durch die benachbarte Altablagerung (Fl.-Nr. 787+788, ABuDIS 47800053). Boden- und Bodenluftuntersuchung. 28. Dezember 2022. Bericht Nr.: 70/22 des Ingenieurbüro Dr. Liebermann GmbH. Neuhäuser Straße 12. 96515 Sonneberg.

7. Entwurfsverfasser

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

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

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 08. Dezember 2025
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2025