



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

Begründung zum Vorentwurf vom 01. Februar 2024

Vorhaben

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Horb a.Main" mit Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes Horb a.Main in der Fassung vom 21.04.1999

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

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	3
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG	4
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND EINRICHTUNGEN VOR ORT.....	5
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS	6
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	7
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	7
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i>	7
3.1.2. <i>Regionalplan Oberfranken-West:</i>	7
3.1.3. <i>Bedarfsnachweis:</i>	9
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE	9
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....	9
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	9
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	10
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	10
5.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	10
5.2. VEGETATION	12
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	12
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	13
6.1. FLÄCHENBILANZ DER ÄNDERUNG	13
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DEN ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN..	13
6.3. AUSWIRKUNGEN IM BEREICH DER BEBAUUNGSPLANAUFHEBUNG	17
6.4. UMGANG MIT RECHTSKRÄFTIGEN FESTSETZUNGEN	18
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	19
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	20
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	21
9.1. ENTWÄSSERUNG	21
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	21
9.3. MÜLLENTSORGUNG	22
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG	22
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....	23
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	23
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	23
11.2.1. <i>Immissionsschutz:</i>	23
11.2.1.1 Verkehrsemissionen	24
11.2.1.2 Emissionen aus der Landwirtschaft	25
11.2.1.3 Betriebsstätten	25
11.2.1.4 Sportstätten.....	25
11.2.1.5 Umspannwerk Redwitz	26
11.2.1.6 Photovoltaikanlagen.....	26
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz:</i>	26

11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel.....	27
12. UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB.....	28
1. EINLEITUNG.....	28
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH EINER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN	28
1.1.1 Beschreibung des Vorhabens am Standort.....	28
1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	28
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	29
1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN;.....	29
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	31
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	31
2.1.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
2.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	32
2.1.4 Schutzgut Landschaft.....	34
2.1.5 Schutzgut Fläche, Boden.....	34
2.1.6 Schutzgut Wasser.....	35
2.1.7 Schutzgut Luft.....	36
2.1.8 Schutzgut Klima.....	36
2.1.9 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
2.2 EINE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG; HIERZU SIND, SOWEIT MÖGLICH, INSBESONDERE DIE MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE A BIS I ZU BESCHREIBEN, UNTER ANDEREM INFOLGE.....	37
2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	37
2.2.2 der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist.....	38
2.2.3 der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	39
2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	39
2.2.5 der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	39
2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.....	39
2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	39
2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	39
2.3. EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN, MIT DENEN FESTGESTELLTE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERHINDERT, VERRINGERT ODER SOWEIT MÖGLICH AUSGEGLICHEN WERDEN SOLLEN, SOWIE GEGEBENENFALLS GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN	39
2.4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL	41
2.5. EINE BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J	41

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN:	41
3.1 EINE BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNNTNISSE...	41
3.2 EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	41
3.3 EINE ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH DIESER ANLAGE	42
3.4 EINE REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN	42
13. ENTWURFSVERFASSER	43

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

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

Das Gemeindegebiet 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 km² und hat Stand 31.12.2022 1.606 Einwohner.

Folgende Ortslagen gehören zum Gemeindegebiet:

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

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

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 verläuft nunmehr ca. 300m westlich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil Horb a.Main.

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.

Im Gemeindegebiet verlaufen weiterhin die Bahnstrecken Bamberg – Hof (Saale) sowie Hochstadt-Marktzeuln – Probstzella. Eigene Haltepunkte oder Bahnhöfe sind nicht vorhanden, die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Hochstadt a.Main und Redwitz a.d.Rodach.

1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 6,86 km².

Volkszählung / Fortschreibung des Bevölkerungsstandes		Bevölkerung
		Anzahl
Volkszählung	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.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 1.350 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 12,6% gegenüber 2019.

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

Bei 1.572 Einwohnern auf 738 Wohnungen im Jahr 2020 ergibt sich eine Belegungsziffer von **2,13** Einwohnern pro Wohneinheit. Diese liegt dabei etwas über dem bayernweiten Durchschnitt von 2,08 (2020).

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.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Einrichtungen vor Ort

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	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 ¹⁾ 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

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

²⁾ 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.

Neben der verkehrstechnisch hervorragenden Anbindung finden sich im Doppelgrundzentrum Hochstadt a.Main/Marktzeuln alle Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

In Marktzeuln und den Ortsteilen befinden sich Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (Friseur, KFZ-Handwerk, Metzgerei, Bäckerei) und eine Tankstelle.

In Marktzeuln befinden sich zudem zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:

Der Markt Marktzeuln stellt gegenwärtig den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu auf.

Im Zuge dieser Neuaufstellung hat sich die Gemeinde gem. § 5 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB und Z-3-2 LEP mit den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen ausführlich auseinandergesetzt.

Im Ortsteil Horb am Main ist seit dem 22.04.1999 der Bebauungsplan „Horb am Main“ rechtskräftig. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser Bebauungsplan sieht im Westen von Horb a.Main 21 Baurechte vor, von denen eines bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit einem Wohnhaus ausgeschöpft war.

In den vergangenen ca. 25 Jahren wurden drei weitere Baurechte genutzt. Der Bebauungsplan war seinerzeit somit offensichtlich überdimensioniert.

Aufgrund der fehlenden Nachfrage wurden auch keine weiteren Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurde die Planfeststellung der Bundesstraße B 173, Lichtenfels – Kronach, Lichtenfels – Zettlitz (zweibahnig) abgeschlossen. Diese führt in der neuen Variante der Trassenführung in einer Entfernung von ca. 300 Metern westlich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil Horb a.Main vorbei, die Entfernung zum Plangebiet des Bebauungsplanes „Horb a.Main“ beträgt nur 225 Meter.

Es ist aufgrund dieser zwei Faktoren – die geringe Nachfrage im Ortsteil zuzüglich der sinkenden Attraktivität des Plangebietes durch zusätzlichen Verkehrslärm – städtebaulich erforderlich, den Bebauungsplan für das Baugebiet „Horb a.Main“ zu verkleinern.

Die Verkleinerung findet durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Horb a.Main“ statt, der als Änderungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt. Im Zuge der Planaufstellung für den neuen, verkleinerten Änderungsbebauungsplan wird gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan „Horb a.Main“ aufgehoben. Diese Aufhebung bewirkt das ersatzlose Außerkrafttreten sämtlicher Festsetzungen für den Bereich außerhalb des Änderungsbebauungsplanes „Horb a.Main“.

Im Bereich der Aufhebung findet somit § 35 BauGB wieder Anwendung. Im Bereich der Bebauungsplanänderung gilt dann ein neuer – geänderter – qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Art des Verfahrens:

Die Anwendung eines vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) ist nach Prüfung der Rechtsprechung nicht möglich.

Es wird daher das Regelverfahren angewandt, eine Umweltprüfung nach den Maßgaben der § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB wird durchgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im gegenwärtig laufenden Verfahren zu dessen Neuaufstellung angepasst.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde das übergeordnete städtebauliche Planungsziel zur bedarfsgerechten Verkleinerung des bestehenden Baugebietes. Dazu wird ein Teilbereich aufgehoben und ein Teilbereich geändert. Der Änderungsbereich soll weiterhin alle Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweisen, daher werden insbesondere festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:

Marktzeuln liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Lichtenfels ist auch die Marktzeuln als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Die Verkleinerung des Baugebietes und dessen Berücksichtigung im Flächennutzungsplan entsprechen nach Auffassung der Gemeinde den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB, insbesondere den Zielen und Grundsätzen 3.1-3.3.

3.1.2. Regionalplan Oberfranken-West:

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 gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Den planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen des Kapitels B VI Siedlungswesen, Stand: 28.06.2023 im Regionalplan Oberfranken-West wird nach Auffassung der Gemeinde entsprochen.

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden.

Die Vorgabe wird beachtet. Die Siedlungsfläche wird verkleinert.

1.2 (G) Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.

Die Baugebietsfläche im Ortsteil Horb a.Main wird verkleinert.

1.3 (G) Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region 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.

Die Vorgabe wird beachtet.

1.4 (G) Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.

Die Vorgabe wird beachtet.

1.5 (Z) *Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind.*

Es handelt sich um Potentiale der Innenentwicklung (§ 30 Abs. 1 BauGB).

1.6 (Z) *In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.*

Dem Überangebot an Bauland wird durch Reduzierung begegnet. Die Grundstückseigentümer wurden im Vorfeld informiert. Die Gemeinde hat abseits der Aufhebung von Baurechten im konkreten Fall wenig Handlungsspielraum, da sie nicht in Besitz der Flächen ist.

1.7 (Z) *In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.*

Es wird kein neues Baurecht geschaffen, die Anreize zur Bodenspekulation werden nicht erhöht.

1.8 (Z) *Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind die Ergebnisse informeller Planungen zu berücksichtigen.*

Es liegt ein Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen vor, auf Punkt 4.2 der Begründung wird verwiesen.

1.9 (G) *Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.*

Die geänderten Festsetzungen berücksichtigen § 1a Abs. 5 BauGB in einem höheren Maße, verglichen mit der Ursprungsplanung.

1.10 (G) *Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen sollen auch Potenziale zur Flächenentsiegelung geprüft werden.*

Durch die Reduzierung des Baugebietes, wird die Bodenversiegelung insgesamt reduziert, weiterhin werden Festsetzungen zur Minderung der Versiegelung getroffen.

2.1 (G) *Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:*

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- NATURA 2000-Gebiete
- Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder
- Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete
- ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore
- besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen
- Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern

Die Vorgabe wird beachtet.

2.2 (G) *Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region, insbesondere in folgenden Bereichen entgegengewirkt werden:*

- Maintal nördlich von Ebensfeld bis Burgkunstadt

Die Vorgabe wird beachtet.

2.3 (G) *Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden.*

Die Vorgabe wird beachtet.

4.1 (G) *Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.*

Die Gemeinde hat hier wenig Handlungsspielraum, da sie nicht in Besitz der Flächen ist.

4.2 (G) *Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden.*

Die Vorgabe wird in durch die geltende Rechtslage berücksichtigt.

3.1.3. Bedarfsnachweis

Für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. 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.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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 DSchG: 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.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Marktzeuln sind die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Auch der neue Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Es ist beabsichtigt, das Teilgebiet, für welches der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben wird, im Zuge der gegenwärtigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

4.2. Städtebauliche Konzepte

Bestehende Städtebauliche Planungen und Konzepte beinhalten keine abwägungsrelevanten Vorgaben und Maßnahmen für das Plangebiet (Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen. Horb. Markt Marktzeuln. Lkr. Lichtenfels. Reg.-Bez. Oberfranken. 2020)

Die Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung (gegenwärtig als öffentlicher Feld- und Waldweg genutzt) ist eine alte Straße von Lichtenfels nach Kulmbach.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Ortsteil Horb am Main ist seit dem 22.04.1999 der Bebauungsplan „Horb am Main“ rechtskräftig. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird verkleinert.

Die Verkleinerung findet durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Horb a.Main“ statt, der als Änderungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt. Im Zuge der Planaufstellung für den neuen, verkleinerten Änderungsbebauungsplan wird gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan „Horb a.Main“ aufgehoben. Diese Aufhebung bewirkt das ersatzlose Außerkrafttreten sämtlicher Festsetzungen für den Bereich außerhalb des Änderungsbebauungsplanes „Horb a.Main“. Im Bereich der Aufhebung findet somit § 35 BauGB wieder Anwendung. Im Bereich der Bebauungsplanänderung gilt dann ein neuer – geänderter – qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen von Horb a.Main, in Verlängerung der Straße Flurstraße. Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, in Verlängerung der Flurstraße befindet sich ein öffentlicher Feld- und Waldweg, vier Baurechte für Einfamilienhäuser wurden entlang der Flurstraße realisiert.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung und einer stillgelegten, abgebauten Bahnstrecke (Gehölzbestand)
- Im Westen von einem öffentlichen Feld- und Waldweg
- Im Süden von der Bundesstraße B 289
- Im Osten von Wohnbebauung

Das Gelände fällt nach Süden ab. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 287 Meter über NN auf. Von dort fällt das Gelände bis auf etwa 274 Meter über NN am südlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur in den Tälern ist aus 1992 mit 7,8 °C angegeben. Der mittlere Jahresniederschlag wurde 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 Landwirtschaft und der Siedlungsplanung unbedingt angezeigt ist.

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

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Westen des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

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.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).
Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich grundsätzlich dem Deckgebirge des Mittleren Keuper zu (Obertrias); hier: Untere Heldburgschichten.

Die Gesteinsbeschreibung ist:

Tonstein, graugrün, blaugrün, schwach dolomitisch, z. T. karbonatisch; mit Dolomitsteinlagen, hellgrau und Gips- bzw. Anhydritsteinlagen, grau, z. T. grusig; mit vereinzelt Schluffsteinlagen, grau, hellgrau

Südlich der Flurstraße beginnen in etwa die pleisozänen bis holozänen Flussablagerungen des Mains. Dabei handelt es sich um Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen“, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als mittel bis hoch zu bewerten.

Der Baugrund ist oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Im Bereich der Flussablagerungen sind bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen vorherrschend. Die mittlere Tragfähigkeit ist dabei wechselhaft als mittel, teils hoch zu bewerten.

Der Baugrund ist oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Böden: Im Norden fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolik aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein). Im Süden fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment).

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden sind nicht kartiert.

Es wird empfohlen, für einzelne Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht

zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Lichtenfels ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. 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.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern sowie die Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

5.2. Vegetation

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, in Verlängerung der Flurstraße befindet sich ein öffentlicher Feld- und Waldweg, vier Baurechte für Einfamilienhäuser wurden entlang der Flurstraße realisiert.

Es handelt sich nicht um einen ungegliederten Ackerblock; die Eigentumsstrukturen spiegeln sich in landschaftlichen Strukturen wider. Ökologisch wertgebende Strukturen sind in Form von Wegrainen entlang des öffentlichen Feld- und Waldweges vorhanden.

Gehölzbestand befindet sich entlang der Bundesstraße 289 sowie an der Grenze zwischen den Fl.-Nrn. 319, 320/321 der Gemarkung Zettlitz.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Zettlitz:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>	<u>Flur-Nr.</u>	<u>Erläuterung</u>
192/5		309	
312	TF, Flurstraße	312/1	Flurstraße
313	TF	314/1	

315		315/1	
316		317	öFW
318	TF	319	TF
320		321	

Die Wege- und Straßengrundstücke befinden sich in Besitz der Gemeinde, die restlichen Flächen in Privatbesitz.

Auf Fl.-Nrn 309, 313, 314/1 und 315/1 stehen Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO.

Sonst ist kein Gebäudebestand vorhanden.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz der Änderung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	7.925 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	650 m ²
Summe:	8.575 m²

6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen für den Änderungsbebauungsplan

Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll für den Bereich des Änderungsbebauungsplanes weiterhin ein qualifizierter Bebauungsplan fortbestehen, um realisierte Baurechte zu sichern und die städtebauliche Entwicklung im Übergang zum Außenbereich in vernünftige und geordnete Bahnen zu lenken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

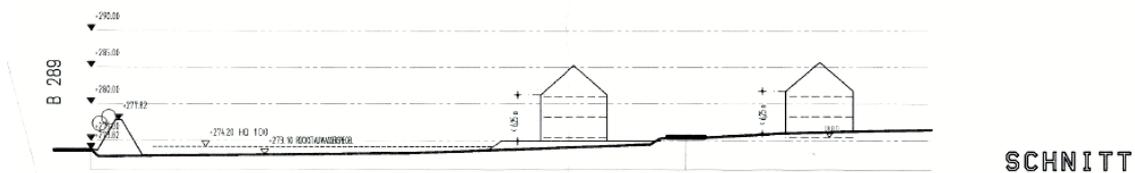
Der zu ändernde Bebauungsplan sah im Westen von Horb a. Main 21 Baurechte vor, von denen eines bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit einem Wohnhaus ausgeschöpft war. In den vergangenen ca. 25 Jahren wurden drei weitere Baurechte genutzt. Es wären ohne diese Änderung daher noch 17 Baurechte vorhanden. Im Zuge der Verkleinerung wird die Anzahl auf voraussichtlich 4 reduziert. Davon befinden sich zwei Bauplätze südlich der Erschließungsstraße. Dieses Bauland ist erschlossen, Folgekosten für die Gemeinde entstehen nicht. Weitere 1-2 Bauplätze entstehen auf dem Hinterliegergrundstück. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich vertretbare Ortsabrundung (vgl. § 34 Abs. 4 S. 3 BauGB), welche die privaten Interessen der Grundstückseigentümer und die öffentlichen Belange mit den Zielen der Gemeinde in Einklang bringt.

Grundsätzlich werden zudem die umfangreichen Festsetzungen verschlankt.

Der Änderungsbereich wird in drei Teilgebiete gegliedert. Teilgebiet WA 1 umgrenzt die bereits bebauten Grundstücke.

Teilgebiet WA 2 umgrenzt die beiden Bauplätze südlich der Flurstraße, welchen aufgrund ihrer Größe eine geringere Grundflächenzahl zugewiesen wird. Zudem ist ein Vollgeschoss weniger zugelassen.

Teilgebiet WA 3 umfasst die beiden hinterliegenden Baurechte und unterscheidet sich gegenüber dem Teilgebiet WA 2 nur hinsichtlich der Höhenlage i.S.d. § 9 Abs. 3 BauGB.



Begründung der geänderten Festsetzungen:

Für die Änderung des Bebauungsplanes „Horb a.Main“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

1. planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Die Zulässigkeit richtet sich nach wie vor nach § 4 BauNVO. Änderungen sind hier nicht veranlasst.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Ausnahmen regelt § 31 Abs. 1 BauGB.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird für die bebauten Grundstücke (Teilgebiet WA 1) eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

Südlich der Flurstraße ändert sich nichts, für Fl.-Nr. 309 der Gemarkung Horb a.Main erhöht sich der Wert von 0,3 auf 0,4.

Für die unbebauten Grundstücke (Teilgebiete WA 2 und WA 3) wird aufgrund der Größe eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt (GRZ 0,35). Südlich der Flurstraße wären gegenwärtig 0,35 für den westlichen Bauplatz und 0,4 für den östlichen Bauplatz zulässig. In Teilgebiet 3 ändert sich nichts.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl entfällt ersatzlos. Eine Geschossflächenzahl ist bei dem Baugebiet nicht städtebaulich erforderlich, da sie nicht wirksam in Erscheinung tritt. Auf § 17 BauNVO wird hingewiesen. In WA 1 wäre gegenwärtig eine Geschossflächenzahl von 1,2, südlich der Flurstraße wären gegenwärtig 0,7 für den westlichen Bauplatz und 1,2 für den östlichen Bauplatz zulässig. In Teilgebiet 3 wäre die zulässige Geschossflächenzahl ebenfalls 0,7.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in Teilgebiet WA 1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal drei (III) festgesetzt. Für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 werden zwei (II) Vollgeschosse zugelassen.

Dies leitet die bestehenden Festsetzungen im Wesentlichen über.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante eine Höhe von 9,0 Metern (GOK<= 9,0m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. First o. Attika).

1.4.4 TRAUFGHÖHE

BEI DEN GEBÄUDEN NÖRDLICH DES WENDEHAMMERS (EG+DG) DARF DIE ZUM TAL LIEGENDE TRAUFGHÖHE NICHT MEHR ALS 4,50 m ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE LIEGEN.

BEI DEN SÜDLICH DER FLURSTRASSE GELIEGENEN GEBÄUDEN DARF DIE TRAUFGHÖHE BEI "EG+DG" NICHT MEHR ALS 4,50 m, BEI "11+DG" NICHT MEHR ALS 6,25 m ÜBER DER FESTGESETZTEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN.

Die Festsetzung wird vereinfacht.

Die Gebäudehöhe ist an die Festsetzung des Ur-Bebauungsplanes angelehnt, wonach einzelne Geschosse eine Höhe von 3,0 Metern nicht überschreiten dürfen.

Eine Differenzierung hinsichtlich zulässiger Vollgeschosse wird nicht vorgenommen. Sofern die Gebäudehöhe bei zwei Vollgeschossen voll ausgeschöpft werden soll, ist nicht mehr jede Dachform möglich (z.B. kann ein Satteldach mit entsprechender Neigung geplant werden), die Festsetzung entfaltet somit die gewünschte städtebauliche Wirkung, dass keine allzu massiven Gebäude am Ortsrand errichtet werden.

Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe grundsätzlich überschreiten. Diese Anlagen sind technisch erforderlich.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf in den Baugebieten WA 1 und WA 2 höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländedeformation folgen. Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird. Es wird mittels des Bezugspunktes der Hauseingangstüre klargestellt, welches Niveau im konkreten Einzelfall der Planrealisierung heranzuziehen ist.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben in der Regel einen barrierefreien Zugang.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Die Festsetzung einer Höhenlage kann unter Umständen dazu führen, dass in Teilbereichen des Baugebietes die Errichtung eines Kellers mit zusätzlichen Erfordernissen einhergeht. Sollten Kellerräume unterhalb der Hausanschlusshöhe der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen, so könnten hausinterne Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Südlich der Flurstraße muss die Erdgeschossrohfußbodenoberkante aus Hochwasserschutzgründen dabei mindestens auf 275 Meter ü.NN. liegen.

In Baugebiet WA 3 darf die Erdgeschossrohfußbodenoberkante dabei maximal auf 280 Meter ü.NN. liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden.

2.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden und Grundstücken können eingehalten werden.

In WA 1 südlich der Flurstraße wären gegenwärtig Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. In Teilgebiet WA 2 südlich der Flurstraße wären gegenwärtig nur Einzelhäuser für den westlichen Bauplatz und Einzelhäuser sowie Hausgruppen für den östlichen Bauplatz zulässig. In Teilgebiet 3 wären nur Einzelhäuser zulässig. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern auf den unbebauten Grundstücken ist städtebaulich vertretbar.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

Die Baugrenzen sind mit 3,00m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze bemaßt, abgesehen von den Bereichen, die an die freie Landschaft angrenzen oder an amtlich kartierte Biotope.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Bestand Flurstraße.

Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung § 19 BauNVO.

2.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Leitungsbestand:

- bestehender Mischwasserkanal
- bestehende Trinkwasserleitung

2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Regelungen zum speziellen Artenschutz sowie zur Kompensation wird auf Punkt 11.2.2 der Begründung verwiesen.

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz ergeben sich aus § 202 BauGB.

Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung dienen dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und als Anpassungsmaßnahmen an Starkregenereignisse und den Klimawandel.

2.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

2.8. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt:

3.1. Fassaden

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Grelle Farben und glänzende Metallteile sind flächenhaft unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

3.2. Vor- und Anbauten

Vor- und Anbauten müssen sich den Hauptgebäudekörpern unterordnen. Eine klare Formensprache beruhigt das Erscheinungsbild und ist demnach städtebaulich erforderlich.

3.3. Dächer

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach.

Die Dachneigung wird nicht geregelt. Für die verbleibenden 3-4 Baurechte ist eine konkrete Festsetzung nicht städtebaulich erforderlich.

Zugelassen sind Tonziegel, Betondachsteine oder Solardachziegel. Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig.

3.4. Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Dies ermöglicht den Verzicht auf gebäudekörperbezogene Festsetzungen nach § 23 BauNVO und stellt gleichzeitig die öffentliche Sicherheit und Ordnung sicher.

3.5. Gartengestaltung

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen.

All diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

3.6. zusammengebaute Garagen / Doppelhäuser

Zusammengebaute Garagen und Doppelhäuser sind gestalterisch als ein Baukörper zu beurteilen. Die Gestaltung muss einheitlich erfolgen. Das beruhigt das Erscheinungsbild und ist demnach städtebaulich erforderlich.

6.3. Auswirkungen im Bereich der Bebauungsaufhebung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die künftige Beurteilung dieses Teilgebietes gem. § 35 BauGB. Eine Wohnnutzung oder andere Nutzung i.S.d. rechtskräftigen Bebauungsplanes wird in diesem Gebiet nicht mehr möglich sein.

Dies betrifft nur unerschlossene, ackerbaulich genutzte Flächen.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes geht einher mit der Prüfung, ob durch die Aufhebung ein Vertrauensschaden vorliegen kann (§ 39 BauGB). Dies wurde vorab durch die Bauverwaltung geprüft und für das Teilgebiet der Aufhebung nicht festgestellt.

Der Bebauungsplan trat 1999 in Kraft, somit ist nicht § 42 Abs. 2, sondern § 43 Abs. 3 BauGB einschlägig.

Gemäß § 42 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Es ist nicht erkennbar, dass die Ausübung der ackerbaulichen Nutzung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes in dem abgegrenzten Teilbereich überhaupt erschwert wird, somit ist hier kein Entschädigungsfall einschlägig.

6.4. Umgang mit rechtskräftigen Festsetzungen

Festsetzung	Fassung vom 21.04.1999	Neufassung
1. Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Unverändert
1. Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3; 0,35; 0,4 GFZ 0,7; 0,9; 1,2 EG+DG; II+ DG;	Geändert Entfällt Geändert
1.1 Zahl der Vollgeschosse	EG+DG; II+ DG	Geändert
1.1.1	Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung	Entfällt
1.1.2	Abstandsflächen gem. alter BayBO	Geändert
1.2.1 Bauweise	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.	Geändert
1.3 Stellung der baulichen Anlagen	Hauptfirstrichtung etc.	Entfällt.
1.4.1. Höhenlage Verkehrsflächen	Die angegebenen Höhenkoten sind bei der Straßenplanung +/- 25cm zu berücksichtigen	Entfällt
1.4.2 Eingangsebenen/ Geländehöhen	EINGANGSEBENEN - GELÄNDEHOHEN DIE EINGANGSEBENE DARF NUR UM MAX. 50 cm ÜBER DER GEPLANTEN ODER BESTEHENDEN HOHE DER OK-STRASSE LIEGEN (MITTE GEBAUDE-STRASSENACHSE). AUSGENOMMEN HIERVON SIND NUR DIE 3 NÖRDLICH DES WENDEHAMMERS LIEGENDEN HANGGRUNDSTÜCKE. BEI DEN GEBAUDEN SÜDLICH DER FLURSTR. WIRD DER ERDGESCHOSSFUSSBODEN AUS GRÜNDEN DES HOCHWASSERSCHUTZES MIN. AUF 275,00 m ü. NN FESTGESETZT. EBENSOWIRD HIER DIE GELÄNDEHOHE AUF HOHE DER GEPLANTEN STRASSE, JEDOCH MIN. 275,00 m ü. NN FESTGESETZT. DIE FLACHE IST ENTSPR. PLANEINTRAG BIS ZUR BOSCHUNGSLINIE AUFZUFÜLLEN. HINSICHLICH DEREN AUSBILDUNG ALS ÜBERGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT WIRD DIE BEACHTUNG DES BLATTES "GARTENGESTALTUNG" DES KREISVERBANDES FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE e.V. LICHTENFELS EMPFOHLEN. BEI DER FÜR DEN ORTSTEIL HORB GEPLANTEN HOCHWASSERFREILEGUNG IST NÖRDL. DER BUNDESSTR. B 289 EIN WASSERRÜCKSTAUBEREICH VORGESEHEN, BEI DEN VON EINEM RÜCKSTAUNWASSERSPIEGEL BEI 273,10 m ü. NN AUSGEGANGEN WERDEN MUSS. DA BEI EINEM AUSFALL DER RÜCKSTAUKLAPPE IN DER DAMMANLAGE DER AUSSENWASSERSPIEGEL IM EXTREMFALL AUF DIE HOHE EINES 100 JÄHRIGEN HOCHWASSERS, ALSO HQ 100 = 274,20 m ü. NN EINSTELLEN KANN, WIRD DER MARKT BEI STELLUNGNAMMEN ZU NEUBAUVORHABEN IN DEN BETREFFENDEN BEREICHEN STETS DARAUFG HINWEISEN, DASS DER FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES MIN. AUF DER HOHE 275,00 m ü. NN LIEGEN MUSS UND DARUNTER LIEGENDE NUTZRAUME WASSERDICHT, RÜCKSTAU- U. AUFTRIEBSICHER AUSZUFÜHREN SIND (MIT * GEKENNZEICHNETE GRUNDSTÜCKE). ER WIRD AUCH DIE BEWERBER RECHTZEITIG AUF DIESE VERHÄLTNISSE AUFMERKSAM MACHEN.	geändert
1.4.3 Sockelhöhe	BEI DEN GEBAUDEN NÖRDLICH DES WENDEHAMMERS (ENDE DER "PLANSTRASSE") DARF AUF DER TALSEITE DER ERDGESCHOSS-ROHBOEDEN NICHT HÖHER ALS 1,20 m, AUF DER HANGSEITE NICHT HÖHER ALS 0,50 m ÜBER DEM NATÖRLICHEN GELÄNDE LIEGEN.	Entfällt

1.4.4 Traufhöhe	BEI DEN GEBÄUDEN NÖRDLICH DES WENDEHAMMERS (EG+DG) DARF DIE ZUM TAL LIEGENDE TRAUFGHÖHE NICHT MEHR ALS 4,50 m ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE LIEGEN. BEI DEN SÜDLICH DER FLURSTRASSE GELIEGENEN GEBÄUDEN DARF DIE TRAUFGHÖHE BEI "EG+DG" NICHT MEHR ALS 4,50 m, BEI "11+DG" NICHT MEHR ALS 6,25 m ÜBER DER FESTGESETZTEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN.	Geändert
1.5.1 Garagen	GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND AUF DEN IM PLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN, SOWIE INNERHALB DER BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. WERDEN GARAGEN AUF DEN IM PLAN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN VORGEGEHEN, SO SIND SIE ALS GRENZGARAGEN ZU ERRICHTEN.	Entfällt
1.5.2 Stauraum	VOR GARAGEN (EINZEL- UND DOPPELGARAGEN) IST EIN STAUHAUM VON MIND. 5,00 M FREIZUHALTEN, DER NICHT DURCH ABSCHRÄNKUNG IRGENDWEICHER ART GEGEN DIE VERKEHRSFLÄCHE ABGETRENNT WERDEN DARF.	Unverändert
1.5.3 Grenzgaragen	AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUSAMMENSTOSSENDE GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN. WANDHÖHE BEI GRENZBEBAUUNG MAX. 3,00 M	Geändert
2. Verkehrsflächen	Siehe Kapitel 7	
3. Grünflächen	Siehe Kapitel 8	
4. Flächen für Aufschüttungen	Verweis auf Rückenstützen und Böschungen für die Herstellung der Verkehrsflächen	Nur noch Hinweis
5. Lärmschutz	Siehe Kapitel 11.2.1	
Örtliche Bauvorschriften	Vorschriften zur äußeren Gestaltung Vorschriften zur Gebäudehöhe Vorschriften zur Dachgestaltung Vorschriften für Garagen und Nebenanlagen	Geändert Entfällt Geändert Entfällt

Bei der Beurteilung von Änderungen ist im Zweifelsfall das Original bei der Gemeinde einzusehen. Aus praktischen Gründen wird davon abgesehen, sämtliche Festsetzungen zu dokumentieren.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Horb am Main, welche fußläufig in 5 Minuten erreichbar ist.

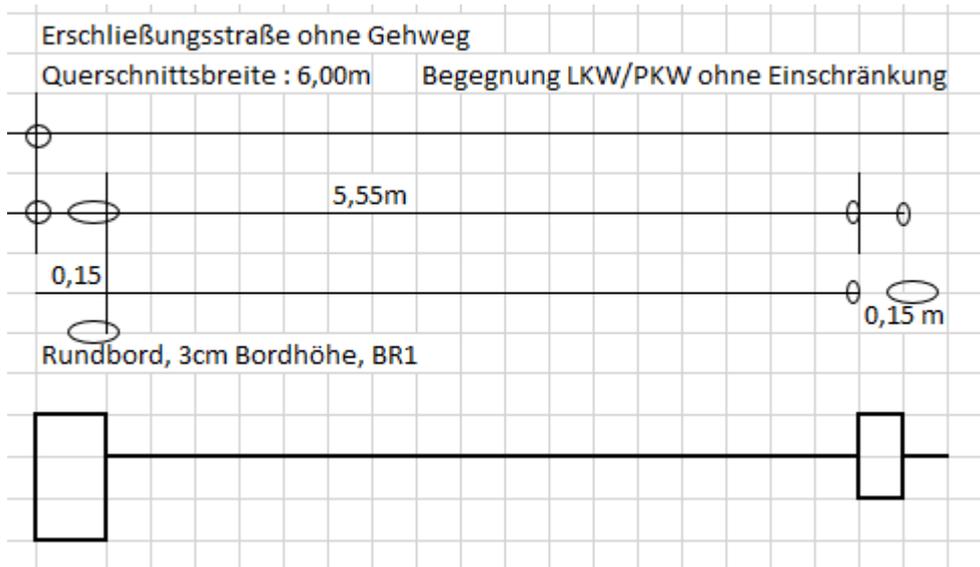
Der Bahnhof Redwitz a.d.Rodach liegt fußläufig in zwei Kilometer Entfernung zu dem Plangebiet.

Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist diesbezüglich für den ländlichen Raum vergleichsweise gut.

Weiterhin vorhanden sind Fußwegverbindungen.

Die Flurstraße hat eine Entwicklungsbreite von 6,00m und endet in dem öffentlichen Feld- und Waldweg auf Fl.-Nr. 322 der Gemarkung Zettlitz.

Die Erschließung der Hinterlieger erfolgt über eine überlange Hofzufahrt, Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Folgende Überlegungen liegen basierend auf der RAST 06 zugrunde:



(Prinzipskizze)

Es handelt sich um eine wenig befahrene Straße mit wenig bis gar nicht vorhandenem Anteil an Schwerverkehr. Der Begegnungsfall LKW/PKW ist dabei grundsätzlich zu berücksichtigen, aufgrund der geringen Häufigkeit des Auftretens ist eine herabgesetzte Geschwindigkeit anzusetzen, welche in einer herabgesetzten Fahrbahnbreite (regulär nach RAST 06: 5,55m) resultiert. In die Bewertung wurde aufgenommen, dass kein landwirtschaftlicher Verkehr durch das Plangebiet führt und nicht führen wird. Die Felder der Landwirte werden in dem Bereich nördlich von Horb via Fl.-Nr. 322 und 347 der Gemarkung Zettlitz angefahren.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite der öffentlichen Verkehrsflächen eine dem Stand der Technik entsprechende verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Durch die Änderung entfällt die umfangreiche erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Durch die Teilaufhebung entfallen die öffentlichen Grünflächen.

Die Randeingrünung wird infolge des angepassten Geltungsbereiches entsprechend eingekürzt. Nach Süden ist der bepflanzte Lärmschutzwall eine hinreichende und sachgerechte Eingrünung. Ein Pflanzgebot i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB besteht nach Westen:

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der drei Meter breite Grünstreifen zur freien Landschaft im Westen muss bepflanzt werden.
- Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Anlage und Pflege:

Die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen, der Pflanzabstand sollte 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen betragen. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Umsetzung des Bauvorhabens fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene

Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind entsprechende Maßnahmen zur Entwicklung durchzuführen (Sträucher/Heister: Pflanzschnitt, ggf. Wässerung, Mahd von krautigem Aufwuchs; Bäume: Pfahl, Pflanzschnitt, Stamm-Schutz, Wässerung).

Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze:

Die amtlich kartierte Biotopfläche ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die Gemeinde besitzt im Ortsteil Zettlitz ein Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasseraufkommen wird gesammelt und der Zentralkläranlage im Maintal zugeführt. Für das rechtskräftig geplante Baugebiet sind die Entwässerungseinrichtungen bereits hergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

Schmutzwasser

Worst-Case: 4 Baukörper x 4 Bewohner/Baukörper = 16 Bewohner

Der Anfall von Schmutzwasser liegt standardisiert bei 150 Litern/EW/Tag. Geht man von einer Belegung mit durchschnittlich 4 Personen aus, so ergibt sich ein durchschnittliches Tagesmittel von 0,066 l/s. für 16 Einwohner im zwölfstündigen Mittel. Diese Menge kann dem Kanal in aller Regel problemlos zugeführt werden.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Marktzeuln-Michelau.

Niederschlagswasser

Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer werden nicht zur Bundesstraße B 289 hin abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser muss vorrangig auf dem Gelände versickert werden.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

- Trinkwasserversorgung (zuständig Markt Marktzeuln)
 - TWL VW 125 GGG.
 - Versorgungsdruck und Rohrdimension zur Versorgung des Wohngebietes reichen aus heutiger Sicht aus.

Das Baugebiet ist an das Trinkwasserortsnetz der Gemeinde angeschlossen.

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.

Die Versorgung kann sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als derzeit gesichert angesehen werden. Der Wassermehrbedarf in Höhe von rd. 800 m³/a (4 Bauparzellen x 4 EW x 50 m³/d) sollte durch einen entsprechenden Bezug mit abgedeckt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Verkleinerung des Baugebietes und somit auch eine Bedarfsverringerung mit der Planung verbunden ist.

- Stromversorgung und Straßenbeleuchtung (zuständig Bayernwerk Netz GmbH)
 - Stromleitungen (Niederspannungskabel) und Ortsbeleuchtungskabel liegen im Bereich der Ortsstraße Flurstraße als Bestand vor.
- Glasfaser- und Breitbandausbau (zuständig Vodafone, Telekom)

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

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung ist frühzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Lichtenfels. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet. Wendeanlagen sind nicht vorhanden. Die Müllfahrzeuge können über den öFW weiter fahren.

10. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Erschließung des Baugebiets Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der Erschließungsanlagen hervorgerufen werden.

Diese Erschließungsanlagen sind allerdings bereits hergestellt und die Aufwendungen zum Unterhalt fallen bereits an.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Der denkmalpflegerische Erhebungsbogen trifft die Aussage, dass die Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung (gegenwärtig als öffentlicher Feld- und Waldweg genutzt) eine alte Straße von Lichtenfels nach Kulmbach ist.

Hier ist eine mögliche Relevanz gegeben.

Ansonsten wird auf Punkt 3.2 der Begründung verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG 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.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmimmissionen:

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:

reine Wohngebiete (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(A) bzw. 50 dB(A).
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 Anlagenlärm. 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 kann im Zuge der Bewältigung planungsrechtlicher Konfliktlagen im Zuge der Abwägung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sind folgende Werte maßgeblich:

Zeitraum	tags (6.00 bis 22.00 Uhr):	59 dB(A)
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr):	49 dB(A)

Beurteilung:

Grundsätzlich wird nicht davon ausgegangen, dass aus dem Plangebiet heraus erhebliche Emissionen zu berücksichtigen sind. Vorschriften zur Konfliktbewältigung bei Wärmepumpen sind in der Planung enthalten.

11.2.1.1 Verkehrsemissionen

Bundesstraße B 173neu

Hinsichtlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bundesstraße 173neu ist eine schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2012 mit dem Prognosejahr 2025 die Grundlage der Bewertung. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden die fassadenbezogenen Beurteilungspegel der baulichen Anlagen detailliert untersucht, die der Baumaßnahme B 173neu am nächsten liegen.

Die Berechnung erfolgte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 – Ausgabe 1990 – berichtigter Nachdruck Februar 1992.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der planerischen Abwägung noch zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an dem betrachteten Immissionsort „Erweiterung Horb“ eingehalten werden: tags 56 dB(A); nachts 49 dB(A).

Es liegt aber eine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vor. Überschreitungen dieser Orientierungswerte für Lärm von 5 dB(A) und darüber hinaus können bei entsprechender Abwägung zulässig sein. Diese Abwägung erfolgte im Planfeststellungsverfahren zur Bundesstraße B 173 Lichtenfels – Kronach; Lichtenfels – Zettlitz (zweibahnig); 3. Bauabschnitt, Michelau – Zettlitz, Bau-km 5+600 - Bau-km 13+600 bereits abschließend.

Bundesstraße B 289

Im Bereich von Fl.-Nr. 192/5 der Gemarkung Zettlitz wurde ein 4 -Meter hoher Lärmschutzwall geplant und umgesetzt (aktive Schallschutzmaßnahme). Grundlage für diese Planung war eine schalltechnische Untersuchung der Franken Consult GmbH vom 20.05.1997.

Auf dieser Grundlage sind auch folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich und verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Öffentliche Fenster an schutzbedürftigen Räumen müssen grundsätzlich an der lärmabgewandten Nord- und Ostfassade angeordnet werden.

- Dort wo dies nicht möglich ist sind neben den schalltechnisch erforderlichen Fensterkonstruktionenzusätzlich schallgedämmte Zwangslüftungen vorzusehen. Hierbei ist eine Normschallpegeldifferenz von $D_{n,w} \geq R'_{w,F} + 14 \text{ dB}$ einzuhalten.

- schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile unter Bezugnahme auf den schalltechnischen Bericht der Franken-Consult Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH vom 20.05.1997:

-Außenwand: $R'_{w} \geq 45 \text{ dB}$

-Dach: $R'_{w} \geq 40 \text{ dB}$

- Schalldämmmaß Fenster (incl. Rolladen):

-Nord-bzw. Ostfassade: Schallschutzklasse 2 mit $R'_{w,F} = 30 - 34 \text{ dB}$

-West-bzw. Südfassade: Raumbezogener Nachweis erforderlich gem. Ziffer 6.3 des Berichtes der Franken-Consult Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH vom 20.05.1997

Durch Emissionen von der Bundesstraße B 173 und der Bundesstraße B 289 können keine Ansprüche an den Straßenbaulastträger resultieren. Da die Grenzwerte nach der 16. BImSchV sicher eingehalten werden und dies gutachterlich nachgewiesen wurde, ergibt sich diesbezüglich auch keine Grundlage für die Geltendmachung eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen.

Es wird regelmäßig empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht den überörtlichen Straßen zugewandt einplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Schienerverkehrswege

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecken Bamberg – Hof (Saale) sowie Hochstadt-Marktzeuln – Probstzella. Hinsichtlich der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf Grundlage des Berichtes der Franken-Consult Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH vom 20.05.1997 wird auf den voranstehenden Punkt verwiesen.

11.2.1.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Die Planungsfläche grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auftreten, die auf das Baugebiet einwirken können.

Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Aktive/gemeldete landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht länger existent.

11.2.1.3 Betriebsstätten

Betriebsstätten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes.

Konflikte, deren Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten ist, konnten nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich der aus dem Plangebiet zu erwartenden Emissionen ist festzustellen, dass aufgrund der im Plangebiet überwiegender Wohnnutzung eine Beachtung des § 50 BImSchG gegeben ist.

11.2.1.4 Sportstätten

Sportstätten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes.

11.2.1.5 Umspannwerk Redwitz

Für das Umspannwerk Redwitz sowie die abgehenden Versorgungsleitungen wurden jeweils Planfeststellungsverfahren durchgeführt, die den rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde legen mussten. Dadurch, dass das Plangebiet verkleinert wird, ist keine Verschlechterung anzunehmen.

11.2.1.6 Photovoltaikanlagen

Die nordwestlich befindliche Anlage musste im Genehmigungsverfahren den rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde legen. Durch die Verkleinerung des Baugebietes rücken die Immissionsorte von der PV-Anlage ab, daher ist keine Verschlechterung anzunehmen.

Grundsätzlich ist nur hinsichtlich der Lichtemissionen eine potentielle Beeinträchtigung anzunehmen.

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.

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.

Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

Schutzkulisse:

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparken und beinhalten auch keine Naturdenkmäler.

Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Maintal von Theisau bis Lichtenfels“ in einer Entfernung von 100 m im Westen und das in diesem Falle korrespondierende europäische Vogelschutzgebiet „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aufhebung wird der Abstand sogar erhöht.

Spezieller Artenschutz:

Im Geltungsbereich der Änderung sind nur Offenlandlebensräume in Form von intensiv genutzten Äckern betroffen. Vorhandene Gehölzstrukturen befinden sich im Geltungsbereich der Aufhebung und bleiben somit unberührt.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG). Die Änderung des Bebauungsplanes stellt ebenfalls keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt entsprechend.

11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden. Eine Empfehlung ist explizit vorgesehen.

Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

12. Umweltbericht nach § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens am Standort

Es ist aufgrund einer geringen Nachfrage im Ortsteil zuzüglich der sinkenden Attraktivität des Plangebietes durch zusätzlichen Verkehrslärm städtebaulich erforderlich, den Bebauungsplan für das Baugebiet „Horb a.Main“ zu verkleinern.

Die Verkleinerung findet durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Horb a.Main“ statt, der als Änderungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ersetzt. Im Zuge der Planaufstellung für den neuen, verkleinerten Änderungsbebauungsplan wird gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan „Horb a.Main“ aufgehoben. Diese Aufhebung bewirkt das ersatzlose Außerkrafttreten sämtlicher Festsetzungen für den Bereich außerhalb des Änderungsbebauungsplanes „Horb a.Main“. Im Bereich der Aufhebung findet somit § 35 BauGB wieder Anwendung. Im Bereich der Bebauungsplanänderung gilt dann ein neuer – geänderter – qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Westen von Horb a.Main, in Verlängerung der Straße Flurstraße. Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, in Verlängerung der Flurstraße befindet sich ein öffentlicher Feld- und Waldweg, vier Baurechte für Einfamilienhäuser wurden entlang der Flurstraße realisiert.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung und einer stillgelegten, abgebauten Bahnstrecke (Gehölzbestand)
- Im Westen von einem öffentlichen Feld- und Waldweg
- Im Süden von der Bundesstraße B 289
- Im Osten von Wohnbebauung

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 26.435 m². Die Aufhebung umfasst ca. 17.860 m², der Änderungsbereich umfasst 8.575 m².

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen. Die Schaffung von Wohnflächen ist für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Durch die Planung wird das Angebot dabei bedarfsgerecht verkleinert.

Die Bauleitplanung unterliegt keiner Pflicht zu einer etwaigen allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit nach dem UVPG.

1.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde das übergeordnete städtebauliche Planungsziel zur bedarfsgerechten Verkleinerung des bestehenden Baugebietes. Dazu wird ein Teilbereich aufgehoben und ein Teilbereich geändert. Der Änderungsbereich soll weiterhin alle Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweisen, daher werden insbesondere festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Durch die Maßnahme wird Fläche im Umfang von knapp 1,79 Hektar wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 2.940 m² zur Verfügung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

Regionalplan

Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Marktzeuln gemeinsam mit der Nachbargemeinde Hochstadt a.Main als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Marktzeuln sind die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Auch der neue Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Es ist beabsichtigt, das Teilgebiet, für welches der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben wird, im Zuge der gegenwärtigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wieder als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB).

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Lichtenfels (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP in keinem Schwerpunktgebiet für Maßnahmen des Naturschutzes.

Fachgesetze

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

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

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.

TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Anschließend erfolgt schutzgutbezogen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Es werden nur die Auswirkungen infolge der geänderten Planung beurteilt. Die Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind für die Umweltprüfung nicht relevant. Bei der Beurteilung muss nämlich davon ausgegangen werden, dass die Nullvariante darin besteht, dass die rechtskräftige Planung umgesetzt wird.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Es handelt sich bei den umliegenden Gebieten um Flächen mit überwiegender Wohnnutzung. Weiterhin grenzen im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecken Bamberg – Hof (Saale) sowie Hochstadt-Marktzeuln – Probstzella. Im Süden grenzt zudem die Bundesstraße B 289 an. Hier ist u.a. ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung zugrunde, auf deren Basis Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz erfolgten.

Im Westen befindet sich die planfestgestellte Bundesstraße B 173neu im Bau.

Hinsichtlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bundesstraße 173neu ist eine schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2012 mit dem Prognosejahr 2025 die Grundlage der Bewertung. Diese Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet durch überörtliche Verkehrswege erheblich verlärm ist.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Das Plangebiet ist dabei Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft mit Heckenstrukturen und öffentlichen Feld- und Waldwegen. Markierte Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Im nördlichen Bereich der Fl.-Nrn. 318 und 319 der Gemarkung Zettlitz befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Altlast. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Bahndamm.

Für das Umspannwerk Redwitz sowie die abgehenden Versorgungsleitungen wurden jeweils Planfeststellungsverfahren durchgeführt, die den rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde legen mussten.

Die nordwestlich befindliche PV-Anlage musste im Genehmigungsverfahren den rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde legen. Grundsätzlich ist nur hinsichtlich der Lichtemissionen eine potentielle Beeinträchtigung anzunehmen.

Auswirkungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch die Planänderung und Teilaufhebung wird nicht erfolgen. Die angrenzenden Baugebiete weisen ein ähnliches Maß

und eine ähnliche Art der baulichen Nutzung auf. Die Erholungswirksamkeit des Landschaftsausschnittes wird nicht weiter eingeschränkt, insbesondere bleiben die für die Erholungsnutzung wichtigen Wegebeziehungen und Elemente der Kulturlandschaft erhalten.

Durch die Aufhebung kann z.B. der Gehölzbestand an der Grenze zwischen den Fl.-Nrn. 319, 320/321 der Gemarkung Zettlitz erhalten bleiben.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beurteilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Baugebiet ausgehen werden. Regelungen zu den Geräuschemissionen von Wärmepumpen dienen der baugebietsinternen Konfliktbewältigung.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen und der Bundesstraßen B 289 und B 173neu. Hinsichtlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bundesstraße 173neu ist eine schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2012 mit dem Prognosejahr 2025 die Grundlage der Bewertung. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden die fassadenbezogenen Beurteilungspegel der baulichen Anlagen detailliert untersucht, die der Baumaßnahme B 173neu am nächsten liegen.

Die Berechnung erfolgte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 – Ausgabe 1990 – berichtigter Nachdruck Februar 1992.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der planerischen Abwägung zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV Immissionsorten eingehalten werden. Durch das weitere Abrücken von der Trasse im Zuge der Teilaufhebung wird eine Verbesserung der Situation erwartet.

Die Konfliktbewältigung hinsichtlich der Bundesstraße B 289 und der Bahnstrecken Bamberg-Hof (Saale) und Hochstadt-Marktzeuln – Probstzella ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

Von der bekannten Altlast werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet. Durch die Teilaufhebung wird der Abstand dorthin vergrößert.

Dadurch, dass das Plangebiet verkleinert wird, ist keine Verschlechterung hinsichtlich der benachbarten Photovoltaikanlage und des Umspannwerkes Redwitz nebst dem umfangreichen Energiefreileitungsbestand anzunehmen. Durch die Planung rücken die Immissionsorte von den Emittenten weiter ab.

2.1.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen für den Ortsteil Horb a.Main liegt vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand.

Die Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung (gegenwärtig auch als öffentlicher Feld- und Waldweg genutzt) ist eine alte Straße von Lichtenfels nach Kulmbach.

Auswirkungen:

Baudenkmäler sind nicht betroffen, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die Ortsteilentwicklung wird im Westen abschließend zur freien Landschaft hin geordnet.

2.1.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, in Verlängerung der Flurstraße befindet sich ein öffentlicher Feld- und Waldweg, vier Baurechte für Einfamilienhäuser wurden entlang der Flurstraße realisiert.

Es handelt sich nicht um einen ungegliederten Ackerblock; die Eigentumsstrukturen spiegeln sich in landschaftlichen Strukturen wider. Ökologisch wertgebende Strukturen sind in Form von Wegrainen entlang des landwirtschaftlich gewidmeten Weges vorhanden.

Gehölzbestand befindet sich entlang der Bundesstraße 289 sowie an der Grenze zwischen den Fl.-Nrn. 319, 320/321 der Gemarkung Zettlitz.

Lebensraum

Feucht- und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten kommen im Umfeld des Geltungsbereichs vor, diese Habitate bleiben durch Eingriffsvermeidung infolge der Teilaufhebung erhalten.

Bei den Flächen im Geltungsbereich der Änderung handelt es sich um Ackerflächen. Fledermausquartiere im Plangebiet sind nicht bekannt. Das Gebiet ist potentiell Bestandteil von Jagdhabitaten diverser Fledermausarten.

Hinsichtlich der avifaunistischen Vorkommen sind Vorkommen des Rebhuhns (*Perdix perdix*) grundsätzlich möglich. Für die Feldlerche ist der Änderungsbereich nach fachlichen Kriterien weniger geeignet, da in Summe wahrscheinlich zu viele Vertikalstrukturen vorhanden sind (Hecken, Verkehrswege, Bebauung).

Die Gehölzbestände beherbergen potentiell Brutpaare von Dorngrasmücke, Klappergrasmücke und Goldammer.

Für größere und geschützte Säugetierarten ist das Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet.

Die Unterlagen aus der Planfeststellung zur Bundesstraße B 173neu ergaben keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz für das Plangebiet.

Schutzkulisse

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich Hecken.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparks und beinhaltet auch keine Naturdenkmäler.

Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Maintal von Theisau bis Lichtenfels“ in einer Entfernung von 100 m im Westen und das in diesem Falle korrespondierende europäische Vogelschutzgebiet „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aufhebung wird der Abstand erhöht.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von geschützten Tierarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht abschließend ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in aller Regel bewältigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Star, Blau- und Kohlmeise sowie Elster und Amsel etc. hier aufgrund der nahegelegenen Bebauung vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für Arten, die als Nahrungsgäste wahrscheinlich oder sicher vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in die Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Trennungsfunktion, da die Flächen eingefriedet und bebaut werden. Die Trennungsfunktion erfolgt nur für große Säugetierarten, wie Wildschwein, Reh, Luchs oder Wolf, die hier allesamt nicht vorkommen. Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrsstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf Biotopverbundstrukturen für Tierarten der Gewässer- und Trockenlebensräume sind nicht anzunehmen, es finden auch keine Eingriffe in Waldgebiete statt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Verkleinerung des Baugebietes im Vergleich zur rechtskräftigen Planung erheblich verringert.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bleiben ökologisch wertgebende Strukturen erhalten.

2.1.4. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Maintal oberhalb von Lichtenfels ist ein Talraum mit breitem Talboden und mäßig steil ansteigenden Hängen, in der Umgebung des Umspannwerks Zettlitz besteht eine erhebliche Störwirkung auf das Landschaftsbild infolge der hohen Dichte von Freileitungen

Die Eigenart des gesamten Landschaftsraumes wird als hoch bewertet. Der Erlebniswert der Landschaft ist vorhanden. Elemente der historischen Kulturlandschaft sind in Form einer ehemaligen Straße vorhanden. Geotope sind nicht vorhanden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die geplante Nutzung des Plangebietes entspricht den angrenzenden Baugebieten und ist daher dem Landschaftsraum nicht fremd.

Eine besondere Fernwirkung oder Exposition konnte nicht festgestellt werden.

Auswirkungen:

Es bleibt vornewegzuschicken, dass der Themenkomplex Landschaftsbild in seiner Beurteilung in hohem Maße subjektiv ist.

Die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ist durch das integrale Zusammenwirken aller Sinneseindrücke bestimmt und nicht nur durch das Auge. Das Baugebiet beeinträchtigt dabei wenn überhaupt den visuellen Eindruck in einem erheblichen Maße, nicht aber den Geruchs-, Geschmacks-, Tast- und Hörsinn, da keine erheblichen Emissionen in Form von Lärm oder Geruchsstoffen gegeben sind. Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind gestalterische Vorschriften so zu handhaben, dass Auswirkungen möglichst unterbleiben.

Erhebliche Fernwirkung besteht nicht. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Durch die Verkleinerung erfolgt eine Minderbelastung des Schutzgutes. Erhebliche Beeinträchtigungen finden nicht statt.

2.1.5. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung.

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich grundsätzlich dem Deckgebirge des Mittleren Keuper zu (Obertrias); hier: Untere Heldburgschichten.

Die Gesteinsbeschreibung ist:

Tonstein, graugrün, blaugrün, schwach dolomitisch, z. T. karbonatisch; mit Dolomitsteinlagen, hellgrau und Gips- bzw. Anhydritsteinlagen, grau, z. T. grusig; mit vereinzelt Schluffsteinlagen, grau, hellgrau

Südlich der Flurstraße beginnen in etwa die pleisozänen bis holozänen Flussablagerungen des Mains. Dabei handelt es sich um Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen“, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als mittel bis hoch zu bewerten.

Der Baugrund ist oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Im Bereich der Flussablagerungen sind bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen vorherrschend. Die mittlere Tragfähigkeit ist dabei wechselhaft als mittel, teils hoch zu bewerten.

Der Baugrund ist oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Böden: Im Norden fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein). Im Süden fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment).

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden sind nicht kartiert.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im nördlichen Bereich der Fl.-Nrn. 318 und 319 der Gemarkung Zettlitz befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Altlast. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Bahndamm.

Auswirkungen:

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 26.435 m². Die Aufhebung umfasst ca. 17.860 m², der Änderungsbereich umfasst 8.575 m².

Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 2.940 m² zur Verfügung, die Verkehrserschließung ist in ihren wesentlichen Bestandteilen bereits vorhanden.

In den überbauten Flächen wird erheblich in die Bodenfunktionen eingegriffen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Eingriffe aber in Summe auch erheblich reduziert. Auf den unbebauten Grundstücken wird eine niedrigere (GRZ 0,35) Grundflächenzahl festgesetzt.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Von der bekannten Altlast werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet. Durch die Teilaufhebung wird der Abstand dorthin vergrößert.

2.1.6. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist

nichts bekannt, allerdings ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

Wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Die relative Grundwasserneubildung ist gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 100 – 150 mm/a).

Auswirkungen:

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Bedeutung und der Versiegelungsgrad ist niedrig. Durch die Verkleinerung des Baugebietes werden Auswirkungen insgesamt erheblich verringert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

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.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

2.1.7. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Der Ortsteil Horb a.Main ist inversionsgefährdet. Infolge der angrenzenden Verkehrswege ist von einer erhöhten Belastung des Plangebietes durch Emissionen aus dem Straßenverkehr auszugehen.

Die Luftschadstoffuntersuchungen im Zuge der Planfeststellung der Bundesstraße B 173neu kamen zu dem Ergebnis, dass keine Immissionen aus Vorbelastung und Zusatzbelastung entstehen, die Überschreitungen von Grenzwerten, Belastungen oder Einwirkungen erwarten lassen, die für die Anlieger Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen bedeuten würden.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da zusätzliche schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden.

2.1.8. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Das Maintal ist grundsätzlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Kalt- und Frischlufttransport. Der Ortsteil Horb a.Main ist inversionsgefährdet.

Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

2.1.9. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es werden nur die Auswirkungen infolge der geänderten Planung beurteilt. Die Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind für die Umweltprüfung nicht relevant. Bei der Beurteilung muss davon ausgegangen werden, dass die Nullvariante darin besteht, dass die rechtskräftige Planung umgesetzt wird.

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erhebliche Auswirkungen Der Eingriff in Natur und Landschaft findet auf größerer Fläche statt.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Die Fläche des Baugebietes ist größer.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in größerem Gebiet anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Erhebliche Auswirkungen Mehr versiegelte Fläche.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Es besteht weiterhin die realistische Möglichkeit, dass zuerst und auf Dauer nur die Baurechte entlang der kompletten Flurstraße realisiert werden. Dies würde eine temporäre fingerartige Entwicklung in den Außenbereich bedeuten, die in städtebaulicher Hinsicht nicht vertretbar ist.

2.2 eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Es werden nur die Auswirkungen infolge der geänderten Planung beurteilt. Die Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind für die Umweltprüfung nicht relevant. Bei der Beurteilung muss davon ausgegangen werden, dass die Nullvariante darin besteht, dass die rechtskräftige Planung umgesetzt wird.

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Auswirkungen Die Eingriffe sind bereits zulässig i.S.d. § 1a Abs. 3 S 6 BauGB. Positive Auswirkungen Durch die Verkleinerung bleiben ökologisch wertvolle Strukturen erhalten.

Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten. Positive Auswirkungen Die Verkleinerung belastet das Landschaftsbild weniger.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen. Positive Auswirkungen Durch die Verkleinerung werden diese Verluste erheblich verringert.
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung begegnet.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 2.940 m ² zur Verfügung.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung und Versiegelung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen.
Nutzungsbedingte Projektwirkungen	
Nutzungsbedingte Lärmemissionen	Möglich durch Wärmepumpen.
Lichtemissionen	Blendwirkung im Einwirkungsbereich von Reflexionen von PV-Anlagen.
Luftverunreinigungen	Keine.
Entwässerung	Erfolgt über bestehendes Mischsystem.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Abrissarbeiten finden nicht statt. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht festzustellen.

2.2.2 der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ sparsam genutzt, da die Flächeninanspruchnahme eingeschränkt wird.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Benutzung von Gewässern und von Grundwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem Versickerung findet auf Privatgrund im Rahmen der Erlaubnisfreiheit statt.

2.2.3 der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Während der Bauphase werden kurzfristig temporäre Lärm- und Staubemissionen durch die Bautätigkeiten und den Transport entstehen.

Erhebliche Emissionen gehen von dem Baugebiet nicht aus.

2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase fallen insbesondere herkömmliche Verpackungsmaterialien als Bauabfall an, die vorschriftsgemäß entsorgt oder recycelt werden.

2.2.5 der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nicht vorhanden.

2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Weiteres ist gegenwärtig nicht bekannt.

2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor. Durch die Bebauung wird grundsätzlich zunächst einmal CO₂ emittiert.

Bei einer nachhaltigen Wärmeversorgung und einer Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik ist die Nutzung der Wohngebäude dagegen sehr klimafreundlich.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei.

Im Umkehrschluss können diese Eingrünungsmaßnahmen allerdings infolge von Hitze- und Trockenperioden Schaden nehmen. Diesbezüglich ist der Eigentümer verpflichtet, für funktionalen Ersatz zu sorgen.

2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe

Hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude gelten die Allgemeinen Anforderungen nach Art. 3 BayBO.

2.3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Tabelle: geplante Maßnahmen: Umsetzung

Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzungen zur Konfliktvermeidung bei Wärmepumpen- Aktive Schallschutzmaßnahmen- Passive Schallschutzmaßnahmen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. - Eingrünung des Baugebietes. - Festsetzung Pflanzmaßnahmen. - Festsetzungen zur Gartengestaltung. - Erhalt von Biotopstrukturen.
Schutzgut Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen - Eingrünung des Baugebietes
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
Schutzgut Wasser	<p>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Durchgrünung des Plangebietes.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Einhaltung der AVV Baulärm
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Lichtenfels verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.</p> <p>(Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie der §§ 6-8 BBodSchV

Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

2.4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Andere und wesentlich geeignetere Planungsalternativen wurden nicht identifiziert. Das Baugebiet muss aus städtebaulichen Gründen verkleinert werden und gleichzeitig soll der begonnene Siedlungsansatz organisch abgeschlossen werden.

2.5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Das Vorhaben berührt das Störfallrecht nicht.

3. zusätzliche Angaben:

3.1 eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden sämtliche Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

3.2 eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

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.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht eine vollziehbare Rechtsgrundlage.

Alle Umweltauswirkungen sind theoretisch reversibel.

Das Auftreten erheblich negativer Umweltauswirkungen wird durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Für die Bewertung ist der Vergleich mit dem Ausgangszustand wichtig, um den entsprechenden Mehrwert bestimmen zu können. Die Ausgangssituation ist im Umweltbericht festgehalten. Für das Monitoring werden folgende Vorgaben erfüllt:

- *Erarbeitung klarer, prüffähiger Zielvorgaben für obligatorische Maßnahmen*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden klare und prüffähige Zielvorgaben für Anpflanzungen beschrieben. Diese werden durch die Gemeinde überwacht.

- *Art und Frequenz des Monitorings*

Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach Fläche. Das Baugebiet wird in unregelmäßigen Abständen durch Inaugenscheinnahme vor Ort von der Gemeinde geprüft.

- *Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreichung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen*

Es ist im Bebauungsplan die Formulierung festgesetzt, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach der erfolgten Bebauung erfolgt sein müssen. Dazu sind ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

3.3 eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die Verkleinerung des Bebauungsplanes „Horb a.Main“ im Westen des gleichnamigen Ortsteiles wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Auf einer Fläche von 1,79 Hektar wird der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben, hier finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft und keine negativen Umweltauswirkungen statt. Die Planung wirkt sich somit positiv aus.

Auf einer Fläche von ca. 0,86 Hektar wird der teilweise umgesetzte Bebauungsplan geändert. Diese Änderung umfasst auch alle realisierten Bauvorhaben.

Das Baugebiet wird durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits vorbereitet. Angrenzend befinden sich bereits Wohngebiete, somit fügt sich das geplante Gebiet gut in die städtebauliche Struktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualitäten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Baugebietes. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden.

Denkmäler sind nicht bekannt/betroffen.

Fließgewässer sind nicht betroffen, besondere Merkmale des Grundwassers (Stand, Menge, Neubildung) sind nicht bekannt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Eine besondere siedlungs- oder bioklimatische Funktion hat das Plangebiet nicht.

Ökologisch bedeutsam ist die Hecke im Norden des Plangebietes, diese bleibt erhalten. Weiterhin konnten keine fachlich geeigneten Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten identifiziert werden.

Mit den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes sind insgesamt betrachtet, wie bei vergleichbaren Baugebieten auch, vergleichsweise geringe Umweltbelastungen verbunden.

So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in der Regel ausgeschlossen werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist der Eingriff zudem bereits zulässig.

Einzig verbleibende negative Auswirkung bleibt die Versiegelung von Flächen in einem für die vorgesehene Nutzung unvermeidbaren Ausmaß.

Dem ist gegenüberzustellen, dass durch die Verkleinerung insgesamt eine deutlich geringere Inanspruchnahme von Grund und Boden für Siedlungszwecke erfolgt.

3.4 eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern

- Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Lichtenfels, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.
- Flächennutzungsplan Markt Marktzeuln (1995)
- Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Markt Marktzeuln (2023)
- Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Horb a.Main“
- schalltechnischer Bericht der Franken-Consult Gesellschaft für Ingenieurwesen mbH vom 20.05.1997
- Ergebnisse schalltechnischer Berechnungen. Planfeststellung Bundesstraße B 173 Lichtenfels – Kronach Lichtenfels – Zettlitz (zweibahnig) 3. Bauabschnitt Michelau – Zettlitz Bau-km 5+600 - Bau-km 13+600. Bamberg, 30.03.2012. Staatliches Bauamt.
- Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung. Planfeststellung Bundesstraße B 173 Lichtenfels – Kronach Lichtenfels – Zettlitz (zweibahnig) 3. Bauabschnitt Michelau – Zettlitz Bau-km 5+600 - Bau-km 13+600. Bamberg, 30.03.2012. Staatliches Bauamt.

Weitere Unterlagen der Planfeststellung für die Bundesstraße B 173 Lichtenfels – Kronach Lichtenfels – Zettlitz (zweibahnig) 3. Bauabschnitt Michelau – Zettlitz Bau-km 5+600 - Bau-km 13+600 wurden im Hinblick auf naturschutzrelevante Themen begutachtet.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

13. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 01.02.2024

ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60
--