



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

Begründung zur Endfassung vom 25. Januar 2021

Vorhaben

Projekt: **1. Änderung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Berglein“
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung
nach §13a BauGB**

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	2
1.1. LAGE IM RAUM	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	2
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	2
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BERGLEIN“	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	3
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	3
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	4
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	4
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
6.1. FLÄCHENBILANZ	6
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	6
7. HYDROLOGIE	6
8. ALTLASTEN, BODENSCHUTZ	6
9. VERKEHRSKONZEPTION	6
10. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	7
11.1. ENTWÄSSERUNG	7
11.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON/INTERNET.....	8
11.3. MÜLLENTSORGUNG.....	8
11.4. BODENORDNUNG	8
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	9
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	9
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	9
12.2.1. <i>Immissionsschutz</i>	9
12.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	9
12.2.3. <i>Luftreinhaltung</i>	10
13. ENTWURFSVERFASSER	10

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Der Markt Marktzeuln liegt im Norden des Landkreises Lichtenfels, etwa acht Kilometer von der Kreisstadt Lichtenfels entfernt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 270 Metern über NN (Mündung der Rodach in den Main) und annähernd 370 Metern über NN (Graitzer Spitzberg). Der Markt besteht neben dem Hauptort Marktzeuln aus den Dörfern Zettlitz und Horb und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt/Marktzeuln, welche noch die Gemeinde Hochstadt am Main umfasst.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Marktes umfasst 6,86 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 1.558 Einwohner am 31. Dezember 2016. Die Einwohnerzahl fiel von 1.631 am 27. Mai 1970 auf 1.514 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 1.682 am 31. Dezember 2007, um sich nach einem zwischenzeitlichen Abfall auf 1.511 am 31. Dezember 2014 bei 1.558 Personen zum 31.12.2016 zu stabilisieren. 2017 betrug die Einwohnerzahl 1.553, 2019 waren es 1.544 Einwohner. Daraus ergibt sich zum 31.12.2019 eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 225 Einwohnern pro km² (Landkreis Lichtenfels 128, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

In der jüngeren Vergangenheit kam es hinsichtlich der Einwohnerzahlen zu keinen größeren Veränderungen. Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik sowie mit einer Steigerung der Wohnqualität und qualifizierten Arbeitsplätzen am Ort einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Markt Marktzeuln ist mit dem Bahnhof Hochstadt/Marktzeuln an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. Der Bahnhof befindet sich im Hauptort der Gemeinde Hochstadt am Main. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen Gemeindeteilen.

Straßenseitig wird die Gemeinde in erster Linie durch die Bundesstraße 173 (A 73-Lichtenfels-Kronach-Naila-Hof-Plauen) erschlossen; darüber hinaus führt von Zettlitz die Bundesstraße 289 über Burgkunstadt nach Kulmbach und bis Rehau im Landkreis Hof. Von der westlichen Gemeindegrenze bis nach Zettlitz teilen sich die Bundesstraßen 173 und 289 eine gemeinsame Trasse. Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St 2191 von Zettlitz über Marktzeuln, Lettenreuth in der Gemeinde Michelau i.Ofr. und Weidhausen b. Coburg bis nach Sonnefeld, wo sie in die Bundesstraße 303 einmündet.

Daneben führt noch die Kreisstraße LIF2 von Marktzeuln nach Schwürbitz in der Gemeinde Michelau in Oberfranken.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes „Berglein“

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

Die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Berglein wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 07.12.1993 beschlossen, nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde die Satzung mit Bekanntmachung vom 07.09.1995 rechtskräftig. In der Sitzung vom 09.11.2020 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1096/29 der Gemarkung Marktzeuln soll ein Neubau eines Wohnhauses entstehen. Es ist geplant, einen modernen Bau mit Flachdach und drei Geschossen zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt hier als Maß der baulichen Nutzung lediglich zwei Vollgeschosse plus ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zu (SG+EG+DG). Durch die Ausprägung des neu geplanten Gebäudes als dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach ist eine Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berglein daher nicht gegeben.

Um das Bauvorhaben dennoch in der geplanten Form zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes „Berglein“ in einem Teilbereich beschlossen. Die Änderungen betreffen eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II+D auf III und eine direkt daraus abgeleitete Anpassung der Baugrenzen. Die geänderten Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berglein“ bleiben auch im Änderungsbereich bestehen.

In den Geltungsbereich wurden die angrenzenden Grundstücke der Häuserreihe ebenfalls mit einbezogen, um zukünftig die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB durchgeführt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird und es sich um eine Planung im städtebaulichen und baurechtlichen Innenbereich handelt.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Marktzeuln liegt nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen 2018 und 2020 in einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und zudem in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen um die Stadt Lichtenfels.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere den Grundsätzen „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ (Punkt 3.1 und 3.2 des LEP) in einem sehr hohen Maße, da keine Außenentwicklung vorliegt.

Marktzeuln erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (5) zusammen mit Hochstadt am Main als Doppelort die zentralörtlichen Funktionen eines Kleinzentrums.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Michelau in Oberfranken, der Markt Marktgraitz, die Gemeinde Redwitz an der Rodach, die Stadt Burgkunstadt, die Gemeinde Hochstadt am Main und die Stadt Lichtenfels, allesamt im Landkreis Lichtenfels gelegen.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.).

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist ein umfangreicher Bestand an Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen vorhanden, welcher durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt wird.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB wird durch vorliegende Bauleitplanung entsprochen.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet des Markts Marktzeuln existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Berglein wurde in der Marktgemeinderatssitzung vom 07.12.1993 beschlossen, nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde die Satzung mit Bekanntmachung vom 07.09.1995 rechtskräftig.

Es waren bereits vorher 3 Vollgeschosse zulässig (SG+EG+DG).

Die hauptsächliche Änderung liegt hier in der Ermöglichung eines OG statt DG durch die Zulassung von Flachdächern, sowie in der Zulassung von Flachdächern für Nebengebäude und Garagen.

Die vorliegende Planung schafft demnach keine neuen städtebaulichen oder planungsrechtlichen Konfliktsituationen.

5. Angaben zum Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Marktzeuln.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird im Norden von Wohnbebauung, im Westen von einem Fußweg und im Süden sowie Osten von der Straße Berglein begrenzt.

Von vier Parzellen im Planungsgebiet sind zwei bebaut, eine wird zeitnah bebaut und eine ist noch unbebaut. Entsprechend ergeben sich keine besonderen Qualitäten von Natur und Landschaft im Geltungsbereich.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das nächstgelegene Gewässer etwa 100 Meter südlich ist die Rodach, Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Es ist aufgrund der Topographie nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, da sich die Bebauung bereits oberhalb der Talsohle in der topographischen Hangstruktur befindet.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass das Planungsgebiet innerhalb wassersensibler Bereiche liegt, was durch Hangabfluss infolge von Starkregenereignissen bedingt sein kann. Es wird daher die Beachtung der allgemeinen bautechnischen Hinweise gemäß Hochwasserschutzfibel empfohlen.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

Das Gebiet um Marktzeuln und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Grenzbereich des Obermainischen Hügellands (071) und der Haßbergeregion (171), genauer zwischen dem Itz-Baunach-Hügelland (117-A), dem Maintal (117-C) und der Steinach-Rodach-Talspinne (071-D).

Im Gebiet zwischen Marktzeuln und Lettenreuth sind hinsichtlich der Geologie quartäre ungliederte Terrassenschotter und -sande aufliegend. Es handelt sich um Terrassensande des Mains und der Rodach.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Berglein“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flurnummern der Gemarkung Marktzeuln:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
1110	---	1096/29	---
1096/28	---	1096/27	---

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet WA (§4 BauNVO):

Summe: 3.310 m²

6.2. Bauliches Konzept

Ein bestehender Bebauungsplan wird hinsichtlich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich geändert.

7. Hydrologie

Grundwasserschutz:

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die öffentliche Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt. Genauer Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Gebiet liegen nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt sein, den häuslichen Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf eine wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht hingewiesen.

8. Altlasten, Bodenschutz

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.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

9. Verkehrskonzeption

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung sind erschlossen i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB und grenzen an die Straße „Berglein“.

10. Erläuterung und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Begründung ist, dass der Markt Marktzeuln auch eine modernere und zeitgemäße Bauweise im unteren Bereich des Baugebietes, wo keine Fernwirkung entsteht, ermöglichen möchte. Die Festsetzung einer maximalen Höhe in Form einer Gebäudeoberkante soll dafür sorgen, dass sich die Bebauung im Änderungsbereich in die Umgebungsbebauung eingliedert und eine Beeinträchtigung der darüber liegenden Grundstücke minimiert wird.

Im Einzelnen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. **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.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):
Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Es ergibt sich keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan.
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):
Zahl der Vollgeschosse III
Die hauptsächliche Änderung liegt hier in der Ermöglichung eines OG statt DG durch die Zulassung von Flachdächern, sowie in der Zulassung von Flachdächern für Nebengebäude und Garagen. Es wird hier im Wesentlichen nicht die Anzahl, sondern die Ausprägung der Vollgeschosse i.S.d. §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO geändert.
Gebäudehöhe GOK 8m
Die Wahl der GOK (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO) ergibt sich aus einer dem Stand der Technik entsprechenden Bebauung mit drei Vollgeschossen unter Berücksichtigung der Vermeidung unnötiger und somit unerwünschter Höhenentwicklungen.
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen (§23 Abs.3 BauNVO)
Baugrenzen stellen die notwendige Flexibilität für Planer und Bauherren in einem zeitgemäßen Bebauungsplan sicher.
3. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**
 - 3.1 Dächer
Zur Begründung siehe Zahl der Vollgeschosse.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1. Entwässerung

Die Grundstücke sind an die regulären Entwässerungseinrichtungen angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Michelau zugeführt. Diese betreibt der Zweckverband Marktzeuln-Michelau. Die Mischwasserbehandlung wurde mit Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2010 überprüft. In dieser ist die hier behandelte Fläche als Bestandteil des Baugebiets Berglein enthalten und als Gebiet im Trennsystem berücksichtigt. Für die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Baugebiet Berglein liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vom 11. Oktober 2016 vor.

Auf die Notwendigkeit eines ordnungsgemäßen Hausanschlusses, durch den der Anschluss von sogenannten Hausdränagen mit entsprechender Fremdwassereinleitung verhindert wird, wird hingewiesen.

Bei Dacheindeckungen mit Aluwelle, Trapezblechen oder ähnlichem ist darauf zu achten, dass nur beschichtete Bleche verwendet werden dürfen. Niederschlagswasser aus Flächen von rein verzinkten Blechen ist infolge von Rücklösungsprozessen durch sauren Regen unter Umständen schwermetallbelastet und darf nicht in das Grundwasser eingeleitet 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. Die Nutzung von Regenwasser, etwa zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung, wird empfohlen.

Es sollten alle Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung soweit wie möglich berücksichtigt werden.

11.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon/Internet

Auf bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Entsprechende Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Ein Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz ist vorhanden. Die Wasserversorgung von Marktzeuln erfolgt als Vollversorgung durch den Markt Marktzeuln durch einen Fremdanschluss über die Fernwasserversorgung Oberfranken. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht nicht zu beanstanden.

Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse, örtlicher Speicherkapazitäten und der Löschwasserbereitstellung ist durch den Markt Marktzeuln zu führen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.

Ein Anschluss an Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorhanden.

11.3. Müllentsorgung

Behältnisse für Abfälle und Wertstoffe, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Lichtenfels unterliegen, müssen an öffentlichen Straßen bereitgestellt werden. Ein Befahren von Privatgrundstücken und Privatzufahrten ist nicht möglich.

11.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Immissionsschutz

Relevante Immissionen aus der gewerblichen Wirtschaft sind nicht erkennbar. Relevante Immissionen durch die angrenzenden Verkehrswege sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen des Betriebes von Sportstätten wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Berglein abschließend bewertet und abgewogen, eine Neubewertung ist aufgrund der hinsichtlich Immissionseinwirkung unerheblichen Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung nicht angezeigt.

Das Staatliche Bauamt weist darauf hin, dass Bauherrn grundsätzlich die Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm für die baulichen Anlagen zu tragen haben, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Es wird regelmäßig empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten. Gegen den Baulastträger der Staatsstraße können künftig keine Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Immissionen geltend gemacht werden.

12.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die bauliche Nachverdichtung im Bestand wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, was der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. §13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:

- Baum- und Heckenbrüter

Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.

- **Wiesenbrüter**

Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.

12.2.3. Luftreinhaltung

§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. Die Südhanglage erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.

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

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.

13. Entwurfsverfasser

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 25. Januar 2021
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2021