



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

Begründung

Endfassung vom 4.12.2018

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.88.01**
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Sandersgarten-Nord“**

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. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE.....	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „SANDERSGARTEN-NORD“	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET/STANDORTALTERNATIVEN	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.5.1. Gewässer.....	7
5.5.2. Grundwasser	7
5.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	7
5.5.4. Wasserschutzgebiete.....	7
5.6. VEGETATION	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
6.1. FLÄCHENBILANZ	9
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	10
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	11
10.1. ENTWÄSSERUNG	11
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON/INTERNET.....	11
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	12
10.4. BODENORDNUNG	12
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	12
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	12
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	13
12.2.1. Ammoniak-, Geruchs-, Staubemissionen.....	13
12.2.2. Lärmschutz	13
12.2.3. Landschafts- und Naturschutz	13

<i>12.3.4. Luftreinhaltung</i>	13
12.4. WIRTSCHAFT.....	14
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES.....	14
13. AUSWIRKUNGEN AUF BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
13. ENTWURFSVERFASSER	16

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. Daraus ergibt sich zum 31.12.2016 eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 227 Einwohnern pro km² (Landkreis Lichtenfels 128, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 183).

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 Schwüribitz in der Gemeinde Michelau in Oberfranken.

Die nächstgelegenen Verkehrslandeplätze befinden sich in Kulmbach (Entfernung etwa 30 Kilometer) bzw. in Coburg (Verkehrslandeplatz Coburg, Entfernung etwa 22 Kilometer).

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Sandersgarten-Nord“

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

Der Markt Marktzeuln erfüllt die zentralörtlichen Funktionen eines Kleinzentrums. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist gerade durch das Straßennetz außerordentlich gut. Durch die Kreuzung in der Ortslage Zettlitz bestehen gut ausgebaute Verbindungen in die nahegelegenen Zentren im Osten (Kronach), Westen (Lichtenfels, Raum Bamberg), Süden (Burgkunstadt, Kulmbach) und Norden (Coburg, Sonneberg).

Der Markt ist sehr attraktiv gelegen, auf einer Terrassenablagerung des Mains mit Blick über das Maintal und die Einmündung der Rodach. Darüber hinaus besitzt Marktzeuln einen denkmalpflegerisch bedeutsamen historischen Ortskern.

Die Gegebenheiten gestalten den Hauptort daher für junge Familien und Pendler attraktiv. Durch die Schaffung von Bauplätzen soll die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde, stabilisiert und weiter ausgebaut werden.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandersgarten-Nord“ sowie im Zuge dessen die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Markt Marktzeuln führt das Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB durch. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden kann.

Nach §13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Dieses Kriterium kann nach Punkt 6.1 dieser Begründung als erfüllt angesehen werden. Insgesamt ergeben sich 22.470 m² Allgemeines Wohngebiet. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 werden somit maximal 7.864 m² tatsächlich überbaut.

Des Weiteren entfällt nach §13b BauGB auch die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Im Zuge des Verfahrens hat der Marktgemeinderat die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Vordere Heuern“ beschlossen. Somit ist ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Marktzeuln gegeben.

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.

Der Mittelbereich Lichtenfels, in dem auch der Markt Marktzeuln mit zugehörigen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und seiner Teilfortschreibung 2017 zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Diese Räume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Weiterhin liegt der Bereich im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Marktzeuln erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (5) zusammen mit Hochstadt am Main als Doppelort die zentralörtlichen Funktionen eines Kleinzentrums. Hier soll die Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden, insbesondere die Erweiterung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur sowie die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze sollen angestrebt werden.

Durch das Gemeindegebiet führt eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Kronach über Lichtenfels weiter nach Bamberg. Im Planungsgebiet geht davon eine zweite Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung ab, welche über Burgkunstadt/Altenkunstadt nach Kulmbach (Planungsregion Oberfranken-Ost) führt.

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. Fachplanungen

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird darauf hingewiesen, dass für den Planungsbereich die digitale Flurkarte mit hoher Genauigkeit vorliegt. Weiterhin wird empfohlen, nach Abschluss der Baumaßnahmen einen Antrag auf Wiederherstellung von Grenzzeichen zu stellen. Die dargestellten Grenzen sind aktuell. Die bestehenden Gebäude eines Gärtnereibetriebs sind nicht in der Flurkarte enthalten, weil Gewächshausanlagen regelmäßig nicht von Amts wegen eingemessen werden.

3.3. Schutzzonen

Für das Planungsgebiet sind keine Schutzzonen bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet des Markts Marktzeuln existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandersgarten-Nord“ grenzt im Süden der seit dem 15. Mai 1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Sandersgarten-Marktzeuln“ an. Im Südwesten schließt sich, westlich an den genannten rechtskräftigen Bebauungsplan „Sandersgarten-Marktzeuln“ der seit 22. April 1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Sandersgarten-West“ an. Dieser grenzt ebenfalls an das Planungsgebiet.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet/Standortalternativen

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Marktzeuln. Theoretisch wäre auch die Ausweisung von Bauflächen an anderer Stelle denkbar. Südlich anschließend an Marktzeuln laufen allerdings Interessen des Hochwasser- und Naturschutzes der Planung zuwider. Östlich der St 2191 befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer Deponie, zu welchem entsprechende Abstände eingehalten werden sollten. Eine weitere Entwicklung nach Westen, beispielsweise entlang der Kreisstraße LIF 2 würden jedoch eine bandartige Siedlungsentwicklung nach sich ziehen und Luftaustauschprozesse zwischen der Aue der Rodach und des Obermains mit den höhergelegenen Gebieten im Norden unterbrechen.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von einem Wirtschaftsweg und im Süden vom Geltungsbereich der Bebauungspläne „Sandersgarten-Marktzeuln“ und „Sandersgarten-West“ begrenzt. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die freie Flur begrenzt. Im Osten reicht der Geltungsbereich mit einem Ausläufer (geplante Erschließungsstraße) über die Grundstücke mit den Flur-Nummern 856, 857, 918/17 und 919/7 bis an die St 2192. Ansonsten wird der Geltungsbereich auch im Osten durch die freie Flur begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer ehemaligen Flussterrasse der Rodach am Rande des Obermainischen Hügellandes. Das Gelände ist aufgrund der Terrassenlage sehr eben. Nach Osten steigt das Gebiet weiter zum Graitzer Spitzberg an. Es steigt von einer Höhe von rund 301 Metern über NN im Nordwesten auf rund 305 Meter über NN im Südosten nur sehr schwach an.

Das Planungsgebiet wird derzeit, abgesehen von den Anlagen eines Gartenbaubetriebs landwirtschaftlich genutzt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Klimatisch herrscht, im Gemeindegebiet Maintalklima vor. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 680 und 700 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7,6 und 7,8°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind häufig.

5.5. Hydrologie

5.5.1. Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das nächstgelegene Gewässer liegt im Bereich eines Abbaugebietes etwa 250 Meter nordöstlich. Das Gebiet entwässert nach Westen zum Brunnenbach und von dort aus in den Main.

5.5.2. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Es ist aufgrund der Topographie nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Sollte beabsichtigt werden, den häuslichen Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, sind wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

5.5.3. Überschwemmungsgebiet

Gemäß den Angaben des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Planungsgebiet außerhalb überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

5.5.4. Wasserschutzgebiete

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

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerland oder Grünland landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen weitere Acker- und Grünlandflächen an. Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich im Bereich der derzeitigen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb. Dort befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, die so weit als möglich in die geplante Bebauung integriert werden sollen.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

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).

Geologisch liegt das Vorhaben im Bereich der Haßbergeregion. Im Gebiet zwischen Marktzeuln und Lettenreuth sind quartäre ungegliederte Terrassenschotter und -sande aufliegend. Es handelt sich um Terrassensande des Mains und der Rodach.

Die Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung) und gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Die Ertragsfähigkeit ist mittel, Ertragsmesszahlen liegen zwischen 40 und 49, was für den Landkreis Lichtenfels einen guten Wert darstellt.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
844	---	845	---
846	TF	847	---
848	---	850	---
851	TF	856	TF, geplante Straße
857	TF, geplante Straße	918/17	TF, St 2191
919/7	TF, geplante Straße		

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück 918/17 befindet sich in Besitz des Staatlichen Bauamts Bamberg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Gebäude eines Gartenbaubetriebs. Hierbei handelt es sich um in Leichtbauweise errichtete Gewächshäuser.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet WA 1:	19.150 m ²
Wohngebiet WA 2:	3.320 m ²
Straßenverkehrsfläche:	3.530 m ²
Weg/Notzufahrt:	260 m ²
Knoten Staatsstraße:	2.760 m ²
private Grünfläche:	2.880 m ²
Summe:	31.900 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Das Gebiet soll durch eine neue Erschließungsstraße erschlossen werden, welche im Bereich des gegenüberliegenden Spitzbergwegs von der Staatsstraße 2192 abgehen soll. Nach dem vorgeschlagenen Konzept könnten dadurch bis zu 35 neue Bauparzellen entstehen. Bei der im Plan eingetragenen Parzellierung handelt es sich um einen Vorschlag. Bei einem Bedarf an größeren Grundstücken könnten zwei dieser Parzellen zusammengelegt werden.

7. Verkehrskonzeption

An der Staatsstraße 2192 soll im Bereich des gegenüberliegenden Spitzbergwegs eine Erschließungsstraße abgehen, die im weiteren Verlauf zu einer Ringstraße geschlossen werden soll. Im Inneren Bereich der Ringstraße werden über eine Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet, welche für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist, noch zwei Hinterlieger-Grundstücke erschlossen. Im Bebauungsplan wurde von einer Straßenbreite von sechs Metern ausgegangen, die Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die vorhandenen Wirtschaftswege werden an die neue Erschließungsstraße angebunden.

Das Staatliche Bauamt gibt dazu folgende Hinweise:

Es bestehen in absehbarer Zeit keine Ausbauabsichten für den Streckenzug Sonnefeld-Marktzeuln im Zuge der St 2191 und den Straßenabschnitt Strecke Lettenreuth (LIF 5) bis Marktzeuln (LIF 2).

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Maßnahmen zum Lärmschutz. Auch können keine Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Immissionen geltend gemacht werden.

Wasser und Abwasser dürfen weder der Straßenoberfläche noch dem Straßenkörper der Staatsstraße zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen.

Für Schäden an Grundstücken, die durch Einwirkungen von der Straße oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erwachsen können, stehen dem Eigentümer der Grundstücke keine Ersatzansprüche gegenüber dem Baulastträger der Straße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Soweit Grenzsteine längs der Staatsstraße im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Antragstellers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes und des Staatlichen Bauamtes wieder gesetzt werden. Das Vermessungsamt ist bereits vor der Entfernung der Grenzsteine zu hören. Die Grenzsteine sind, falls erforderlich, vor Baubeginn aufzudecken.

Bauarbeiten, die im lichten Raum der Staatsstraße und den unmittelbar anschließenden Seitenstreifen durchgeführt werden, dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße nicht unzumutbar behindern. Etwaige Arbeitsstellen müssen nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich gemacht werden. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Gehölzbestand ist im Planungsgebiet im Bereich der bestehenden Anlagen eines Gartenbaubetriebs vorhanden. Dort befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, die so weit als möglich in die privaten und öffentlichen Grünflächen integriert werden sollen.

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet einzugrünen. Je 400m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität ist ein Stammumfang von 14-16 Zentimetern vorgesehen. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzliste in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist anzuwenden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Sandersgarten-Nord“ im Gemeindeteil Marktzeuln werden folgende verbindliche 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: Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:

Geschossflächenzahl	Teilgebiet 1: 0,7, Teilgebiet 1,05
Grundflächenzahl	0,35
Zahl der Vollgeschosse	
Gebäudehöhe	Teilgebiet 1 GOK 9m, Teilgebiet 2 GOK 12m
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:

Offene Bauweise	o
Baugrenzen	
3. Verkehrsflächen
4. Grünflächen
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1 Dächer
 - 6.2 Garagen und Nebengebäude
 - 6.3 Fassadengestaltung
 - 6.4 Einfriedungen
 - 6.5 Stellplätze

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Niederschlagswasser wird in einem neu zu erstellenden Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt dem Brunnenbach zugeführt. Für die Behandlung und Ableitung wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke (DWA-Merkblatt M153, DWA-Arbeitsblatt A138) verwiesen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Schmutzwasser der Erweiterungsflächen wird entweder im Freispiegel in den bestehenden Mischwasserkanal in der Goethestraße eingeleitet und/oder gesammelt und vom Tiefpunkt über eine Abwasserdruckleitung ebenfalls in den Kanal in der Goethestraße eingeleitet. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung entschieden. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Michelau zugeführt. Diese betreibt der Zweckverband Marktzeuln-Michelau.

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.

Die Funktionsfähigkeit von landwirtschaftlichen Drainageanlagen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser darf nicht auf landwirtschaftliche Fremdgrundstücke eingeleitet werden.

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

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

Die Löschwasserversorgung von 196 m³ über zwei Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Nach Möglichkeit sind Überflurhydranten zu verwenden. Lage und Anordnung sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk AG angeschlossen. Zur elektrischen Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel und Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk schriftlich mitgeteilt wird. Gehwege und Erschließungsstraßen sind soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorhanden.

Ein Anschluss an Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist möglich. Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

10.3. 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.

Sofern die Abfälle allerdings über größere Behälter gewerblich entsorgt werden und damit nicht unter den Anschluss- und Benutzungszwang fallen, ist die Bereitstellung mit dem jeweiligen Containerdienst abzuklären. In diesem Fall sollten auf den Grundstücken ausreichend große Stellflächen für die Behälter und Rangierflächen für die Abholfahrzeuge vorgesehen werden.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Markt Marktzeuln.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf den Hinweis „Denkmalschutz“ in den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Marktzeuln tritt nicht ein, weil das Gebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsrand anschließt, der bereits von neueren Gebäuden geprägt ist.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Ammoniak-, Geruchs-, Staubemissionen

Staub-, Geruchs- und Ammoniakemissionen, die von ordnungsgemäßigem landwirtschaftlichem Betrieb auf umliegenden Flächen hervorgerufen werden, sind hinzunehmen.

12.2.2. Lärmschutz

Verkehrslärm:

80 Meter nordöstlich des Planungsgebietes verläuft die Staatsstraße 2191. Die Verkehrsbelastung liegt gemäß der Verkehrszählung 2015 bei 2.678 Fahrzeugen in 24 Stunden, bei einem Anteil an Schwerverkehr von tagsüber 7,5 % und nachts von 6,7 %.

Eine überschlägige Prognose zeigt, dass an den Baugrenzen im Osten tagsüber Beurteilungspegel zwischen 52 und 53 dB(A) ermittelt werden. In der Nachtzeit betragen die Pegel zwischen 45 und 46 dB(A) und liegen somit geringfügig über den schalltechnischen Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tags und 45 dB nachts. Die Werte liegen allerdings deutlich unter dem Grenzwert der 16. BImSchV. Aufgrund der Lärmemissionen, die durch den Verkehr auf der Staatsstraße hervorgerufen werden, wird empfohlen, Schlafräume nicht nach Osten auszurichten.

Gewerbelärm:

Hinsichtlich Gewerbelärms gelten die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB tags und 40 dB nachts. Laut dem aktuellen Genehmigungsbescheid für die benachbarte Deponie ist die Betriebszeit auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr und 17.00 Uhr beschränkt. Gleiches gilt für den Betrieb der Bauschutt-Recyclinganlage. Der mit der Deponie verbundene Lkw-Verkehr ist von untergeordneter Bedeutung. Die zulässigen 55 dB(A) werden im Wohngebiet nicht erreicht. Trotz der ermittelten Unterschreitung des Immissionsrichtwertes wird der Betrieb der Bauschutt-Recyclinganlage und der Deponie deutlich im Wohngebiet zu hören sein. Positiv wirkt sich jedoch aus, dass der Betrieb der Bauschutt-Recyclinganlage auf maximal 30 Tage im Jahr begrenzt ist.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind an das Straßen- und Wegenetz des Marktes Marktzeuln angebunden. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Gebiet der gegenwärtig gartenbaulich genutzten Flächen.

Bei der Straßenbeleuchtung sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt. Somit ist es einem Beschleunigten Verfahren nach §13a gleichgestellt und von der Ausgleichsregelung entbunden.

12.3.4. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle 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.

12.4. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen gehören teilweise zu landwirtschaftlichen Betrieben und werden von diesen bearbeitet. Somit werden diese Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Durch die geplante Maßnahme entstehen Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase. Visuelle Störungen können subjektiv wahrgenommen werden, auch wenn der Bereich unmittelbar an den jetzigen Ortsrand angrenzt. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine relevante Trennungsfunktion.

Bei der Straßenbeleuchtung sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung. Die Bodengüte nach Bodengütekarte ist mittel, die Ertragszahlen liegen zwischen 40 und 49; für den Landkreis Lichtenfels handelt es sich dabei um relativ gute Böden. Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand.

Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind kann nicht ausgeschlossen werden, durch Wasser besteht keine; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt in gewissem Umfang, da im Bereich von Gebäuden und Verkehrsflächen zur Untergrundbegradigung in gewissem Umfang Auffüllungen und Abtragungen stattfinden müssen.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens in Teilbereichen verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Im Gegenteil wird sich der Eintrag an Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Vergleich zur bisherigen ackerbaulichen Nutzung verringern. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Die Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung) und gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung). Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die natürliche Entwässerung des Geländes erfolgt nach Westen bzw. Nordwesten zum Brunnenbach hin. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während Bau- bzw. Betriebszeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Bereich von hangabwärts führenden Kaltluftströmen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass Marktzeuln kaum von größeren, zusammenhängenden Waldflächen umgeben wird; diese befinden sich eher im Norden zwischen Mitwitz und Kronach oder im Südosten zwischen Küps und Burgkunstadt; das Gebiet stellt insofern keinen klimatischen Ausgleichsraum dar.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird in gewissem Umfang das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die Lage des Baugebietes am Ortsrand von Marktzeuln abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen des Raumes keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil Flächen versiegelt und landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt werden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im Nahbereich bzw. teilweise aus dem Rodach- und Maintal gegeben. Um diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Marktzeuln tritt nicht ein, weil das Gebiet unmittelbar an den Ortsrand von Marktzeuln heran reicht, der bereits von neueren Gebäuden geprägt ist. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

13. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung 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: 5. November 2018
Aufgestellt: Kronach, im November 2018

Bauleitplanung

Satzung des Marktes Marktzeuln über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Sandersgarten-Nord“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Marktzeuln in der Sitzung am 5. November 2018 behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) erlässt der Markt Marktzeuln folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Sandersgarten-Nord“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 28. September 2017, geändert am 18. Juni 2018 und am 5. November 2018 wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marktzeuln, im Dezember 2018

.....
Gregor Friedlein-Zech
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

