

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan „An der Oberrodacher Mühle“ Markt Marktrodach, GT Oberrodach



Aufstellungsbeschluss:	04.02.2019
Flächennutzungsplan:	genehmigt
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Vorhabenträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planstand	ENTWURF
aufgestellt:	Kronach, 06.04.2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3-4
2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	4-5
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT	5-6
4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	6
5. ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
5.1 Flächennutzungsplan	7
5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen	7
6. BESCHAFFENHEIT UND LAGE DES PLANGEBIETES	7
6.1 Größe, Lage und Bestand	7
6.2 Topografie, Klima und Vegetation	8
6.3 Hydrologie	8
6.4 Geologie/ Baugrund	8
6.5 Ortsbild	8
6.6 Altlasten	8-9
6.7 Immissionen	9
6.8 Denkmalpflege	9
7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	9-10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	10
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
9. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE	10-11
10. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	11
10.1 Verkehr	11
10.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
10.2.1 Allgemeine Hinweise	12
10.2.2 Abwasserbeseitigung	12
10.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	12
10.2.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	12
10.3 Brandschutz	13
10.4 Abfallbeseitigung	13
11. IMMISSIONSSCHUTZ	13
12. UMWELTBERICHT	13
13. KOSTEN DER ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNG	14
14. VERFAHRENSHINWEISE	15
15. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG	16-17

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Marktrodach in seiner Sitzung am **04.02.2019** die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Oberrodacher Mühle" Gemarkung Oberrodach beschlossen.

Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß §13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.
 - *Die in der vorliegenden Planung festgesetzte Gesamtfläche beträgt 3.710 m² und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.*
2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.
 - *Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.*
Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes zu schaffen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).
 - *Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.*

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Oberrodacher Mühle“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes geschaffen werden.

Die Ausweisung des Plangebietes ist durch die örtliche Nachfrage nach verfügbarem Bauland begründet. Somit findet eine geordnete bauliche Entwicklung statt.

Die vorgesehenen Flächen werden als ‚Gemischte Bauflächen‘ - Mischgebiet (Mi) gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §6 BauNVO sowie als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz §9 Abs.1 Nr.15 und ausgewiesen.

Im Gemeindegebiet des Marktes Marktrodach gibt es aktuell nur einen geringfügigen Bestand von klassischen Baulücken und bebaubaren Grundstücken in Gemeindeeigentum. Der überwiegende Teil befindet sich in Privatbesitz und steht aus verschiedenen Gründen nicht am Wohnungsmarkt zur Verfügung bzw. ist für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern nicht geeignet. Da somit die Nachfrage nach Bauflächen nicht gedeckt werden kann, muss nach anderen Möglichkeiten einer Flächenbereitstellung durch Flächenneuausweisung in integrierten Lagen der Ortsteile erfolgen.

Die zu bebauende Fläche befindet sich zwischen der bebauten südwestlichen Ortslage Oberrodachs an der ehemaligen Bahnstrecke (Radweg seit 2009) und dem einstigen Sägewerk „Oberrodacher Mühle“. Dieses Gebiet war jahrelang aufgrund der dortigen Lärmimmissionen als Bauland unattraktiv. Mit Modernisierung des Betriebsablaufs des in der Nähe befindlichen Sägewerkes und der Stilllegung der Bahnstrecke änderten sich die Parameter.

Die Gemeinde erhielt die Möglichkeit des Grunderwerbes und kann somit das raumordnerischen Entwicklungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorantreiben und Bauland, wenn auch nur in geringem Maß, zur Verfügung stellen. Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der sehr guten Lage sowie Anbindung des Gebietes hat der Markt Marktrodach ein großes Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung getroffen. Parallel ist der Markt Marktrodach im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten ständig bemüht, auf die Aktivierung des Baulücken- bzw. Leerstandspotenzials Einfluss zu nehmen, um damit die Innenentwicklung weiter zu fördern.

3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT

Marktrodach mit seinem Gemeindeteil Oberrodach liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberfranken und an der Nordostgrenze der Planungsregion Oberfranken West. Verwaltungsmäßig gehört die Marktgemeinde zum Landkreis Kronach. Oberrodach liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Kronach, welches ca. 7 km entfernt liegt. Verflechtungen bestehen zudem zum Landkreis Kulmbach. Naturräumlich liegt Marktrodach in einem breiten Talraum, der die Übergangszone des Thüringisch-Fränkischen-Mittelgebirges und des Oberpfälzisch-Obermainischen-Hügellandes darstellt. Es grenzt sowohl an den „Naturpark Frankenwald“, als auch an das „Landschaftsschutzgebiet Frankenwald“.

Das örtliche Klima ist gegenüber den rauen klimatischen Bedingungen des Frankenwaldes eher gemäßigt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut einzuschätzen. Durch Marktrodach verläuft von SW nach NO die B 173 in Richtung Naila mit Anschluss an die A9 Berlin / München . Die Bundesstraße B 303 mündet aus SO Richtung kommend in Oberrodach in die B 173 ein. Der Markt Marktrodach ist somit gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung nach Kronach beträgt ca. 7 km, nach Kulmbach ca. 25 km und nach Bayreuth ca. 45 km. Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Kronach.

Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde Marktrodach ist in den vergangenen 5 Jahren fast konstant geblieben, im Gemeindeteil Oberrodach selbst ist ein Rückgang von ca. 1,7 % zu verbuchen.

Einwohnerzahlen im Vergleich:

	Stand 30.06.2013	Stand 31.12.2015	Stand 17.04.2020
Ortsteil Oberrodach	1033 EW	1010 EW	1017 EW
Gesamtgemeinde	3771 EW	3729 EW	3775 EW

Notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Marktrodach vorhanden. So gibt es mehrere Einkaufsmärkte im Gewerbegebiet „Gries“. Bäcker, Metzger und diverse Einzelhändler befinden sich ebenfalls im Gemeindegebiet. Die schulpflichtigen Kinder gehen bis zur 4. Klasse in die Grundschule „Rodachtal“ in Unterrodach. Weiterführende Schulen sind in Kronach vorhanden, welche durch Schulbusse erreicht werden können. Vorschulkinder haben die Möglichkeit den evangelischen Kindergarten in Unterrodach oder den gemeindlichen Kindergarten in Oberrodach zu besuchen.

Die ärztliche Versorgung der Einwohner ist gegeben. In Oberrodach praktiziert eine Fachärztin für Allgemeinmedizin. In Unterrodach gibt es einen Facharzt und eine Fachärztin für

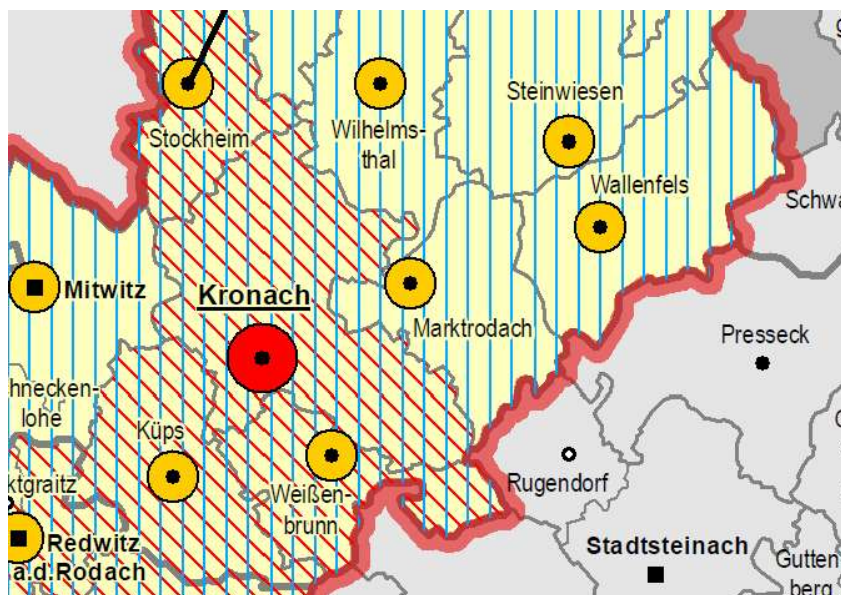
Allgemeinmedizin und einen Zahnarzt, sowie eine Apotheke. Weitere Fachärzte stehen in Kronach zur Verfügung. Das nächstgelegene Krankenhaus ist die Frankenwaldklinik Kronach. Ein Alten- und Pflegeheim, ein mobiler Pflegedienst drei physiotherapeutische Praxen, sowie eine Praxis für Ergotherapie und Logopädie sind in Ober- und Unterrodach vorhanden. Freizeiteinrichtungen wie ein beheiztes Schwimmbad, ein Segelflugplatz, mehrere Sportplätze u.a. befinden sich ebenfalls vor Ort. Die „Rodachtalhalle“ steht für Fest- und Sportveranstaltungen zur Verfügung.

In Marktrodach herrscht ein reges Vereinsleben. So sind im gesamten Gemeindegebiet mehr als 40 (Unter-/ Oberrodach ca. 27) Vereine und Gruppierungen ansässig. Durch verschiedenartige Aktivitäten z.B. der Freiwilligen Feuerwehren der Gemeindeteile, der Gesangsvereine, des FC Unter-/ Oberrodach usw. wird nachhaltig der Zusammenhalt der Einwohner gestärkt.

Tierheime sind die Basis der Tierschutzarbeit. Auch in Marktrodach befindet sich eine solche Einrichtung, deren Mitarbeiter sich aktiv dem Tierwohl widmen.

4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN

Das Gemeindegebiet des Marktes Marktrodach wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region „**Oberfranken - West**“ als Grundzentrum ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie **Allgemeiner ländlicher Raum**. Außerdem liegt der Markt Marktrodach im 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf'.



Nachbargemeinden sind nördlich die Gemeinden Wilhelmsthal sowie der Markt Steinwiesen und östlich die Stadt Wallenfels. Im Südwesten schließt das Stadtgebiet von Kronach an. Der Markt Presseck und die Gemeinde Rugendorf (Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach) im Landkreis Kulmbach befinden sich östlich bzw. südöstlich.

6.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände ist nahezu eben (328 NHN), lediglich zum Radweg im Westen ist eine Böschung existent. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 900 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6,2° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt. Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind vor Ort nicht vorhanden.

6.3 Hydrologie

Im Vorhabenbereich liegen sogenannte Grundwasserböden (Gley aus schluffig-lehmigen Flusssedimenten) vor, so dass mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Der Planbereich befindet sich außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der ‚Rodach‘. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle einer Extremhochwassers der Rodach zum Main (HQ_{extrem}) der Vorhabenbereich überflutet werden kann. Es ist mit Wassertiefen zwischen 0,5-1,0 m über Gelände zu rechnen. Weiterhin befindet sich der Planbereich im wassersensiblen Bereich der Gewässer zur Rodach – Mühlbach und Rehenbach befinden sich im Einflussbereich, in dem es zu Überschwemmungen und Ausuferungen oder zu extremen Wasserabfluss in Folge extremen Niederschlägen kommen kann. Der westlich vom Vorhabenbereich gelegene Radweg (ehemalige Bahnlinie) wirkt für Hochwasserabflüsse Rodach zum Main bzw. Mühlbach wie eine Barriere. Über die Abflusssituation des Mühlbaches bzw. des Rehenbaches stehen keine hydraulischen Berechnungen zur Verfügung. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

6.4. Geologie/ Baugrund

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Wallenfels“ (System: Quartär, geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil)

Gesteins-

beschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Boden: fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zu Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden. Es wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten (Vorkommen von Fels o. ä.) gewinnen zu können.

6.5 Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in der Ortslage von Oberrodach im Westen und des Mischgebietes „Am Mühlbach“ im Süden bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden.

6.6 Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Kronach nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind.

Die zuständigen Stellen am LRA Kronach sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

6.7 Immissionen

Für das Plangebiet sind Lärmimmissionen (Verkehrslärm) ausgehend von der westlich gelegenen Bundesstraße B173 maßgeblich. Zum Schutz davor werden entsprechende bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 notwendig.

6.8 Denkmalpflege

Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale:

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Gebiet hat eine Größe von 3.710 m². Die Flächen des Geltungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

Nettobauland

Gemischte Bauflächen (Mi) 2.777 m² = 74,9 %

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz 463 m²

Randflächen 80 m²

543 m² = 14,6%

Verkehrsflächen

Erschließungsstraße 390 m² = 10,5 %

inkl. Wendeanlage

gesamt 3.710 m² = 100,0 %

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird im vorliegenden Bebauungsplan ein **Mischgebiet** (Mi) ausgewiesen. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass innerhalb des festgesetzten *Mischgebietes* im Sinne der Erhaltung und Stärkung bestehender Versorgungsbereiche Einzelhandelbetriebe im Plangebiet allgemein gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gegebenen Bebauungsplan in erster Linie durch die *Grundflächenzahl* (GRZ) und die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Entsprechend der Vorhabenplanung wird eine *Grundflächenzahl* von 0,6 festgesetzt. Diese entspricht der gemäß §17 Abs. 1 BauNVO für *Mischgebiete* maximal zulässige *Grundflächenzahl*.

Dies ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angebracht. Der Standort kann später moderat nachverdichtet werden, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Es werden maximal 2 **Vollgeschosse** (EG+DG / EG+OG) zugelassen.

Festsetzungen bezüglich der maximalen Firsthöhen von 9,00 m über dem Urgelände wurden in den ‚Verbindlichen Festsetzungen‘ ebenso getroffen, wie die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante. Diese darf maximal 0,30 m über dem höchsten, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau liegen. Durch diese Festlegungen soll ein übermäßiges Herausragen von Gebäuden verhindert werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind, um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Siedlungsbebauung. Damit wird sowohl der Vorhabenplanung als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht nur die Umsetzung geplanter Vorhaben auf den jeweiligen Grundstücken, sie gewährleisten darüber hinaus eine optimale Ausnutzung und größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der baulichen Anlagen, die den Hauptnutzungen dienen.

Weiterhin wurde festgelegt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garage, Carport oder freier Stellplatz) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind. Für Gewerbenutzungen gilt §20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.

Für das Baugebiet wurden 3 Bauparzellen und eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Für die Baugrundstücke existieren Vorverträge zwischen dem Markt Marktrodach und den Bauwerbern, so dass eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke nach Beendigung der Bauleitplanung und Erschließung des Baugebietes erfolgen kann.

9. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Im Süden des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche von 542 m³ mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Dieser ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Geeignet Gehölze sind hierfür beispielsweise:

- Straucharten für Flächenpflanzungen und Hecken
(Pflanzqualität Str, 2xv., 60-100 cm)
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellane Hasel
 - Prunus spinosa Schlehe

Sambucus nigra Viburnum Lantana	Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
für Einzelbaumpflanzungen –	Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm
Acer platanoides Prunus avium Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos	Spitzahorn Vogelkirsche Vogelbeerbaum Winterlinde Sommerlinde

Im Juli 2019 hat der bayerische Landtag das Volksbegehren „Rettet die Bienen“ als Gesetz angenommen. Dieser Aspekt zeigt, dass Artenvielfalt und Insektenschutz für Gesellschaft und Politik einen hohen Stellenwert genießt und jeder in Bayern seinen Teil dazu beitragen sollte. Aus diesem Grund wird ein 3 m breiter Blühstreifen zum Kinderspielplatz hin angelegt, welcher mit einer ganzjährig blühenden Mischung heimischer Arten eingesät wird.

Gleiches gilt für die Grünfläche im Bereich der Wendeanlage, um auch hier das Nahrungsangebot für Insekten ganzjährig zu gewährleisten.

Desweiteren gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Baum je 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Um dem Bienen- und Insektensterben entgegenzuwirken sollten Grün- und Rasenflächen mit einer insektenfreundlichen Samenmischung angesät und mindestens 10 % der Fläche nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Ferner wird eine insekten- und bienengerechte Auswahl der Bepflanzung empfohlen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen („Schottergärten“) sind nicht zulässig.

10. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Das im Bebauungsplan vorgesehene Areal wird durch die Anliegerstraße "Mühlenstraße" von Süd erschlossen. Die vorhandene Stichstraße wird um 1,50 m auf 4,50 m verbreitert, so dass eine Zufahrtsstraße mit einheitlicher Straßenbreite gegeben ist.

Ausbau der Planstraßen

- Erschließungsstraße: Breite 4,50 m
(Fahrbahnbreite 4,00 m, 0,50 m Entwässerungsrinne)

Die Straßeneinmündungen der Stichstraßen zur Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zur „Mühlenstraße“ werden durch ausreichend große Halbrundungsmesser übersichtlich gestaltet.

10.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

10.2.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

10.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem über eine Anschlussleitung innerhalb des bereits vorhandenen Kanal in der „Mühlenstraße“ erfolgen. Dieser leitet die anfallenden Abwässer zur zentralen, vollbiologischen Kläranlage des Marktes Marktrodach.

10.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Vorfeld der Planungen wurden alle Möglichkeiten geprüft, um entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Im Umfeld des Plangebietes erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem, vor Ort ist kein Oberflächenwasserkanal, an den eine Anbindung erfolgen könnte, vorhanden. Auf Grundlage einer Kosten-Nutzenanalyse wurde der Aufwand, für 3 Grundstücke eine separate Niederschlagswasserableitung herzustellen, als nicht gerechtfertigt angesehen.

Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen.

10.2.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Die Anbindung des Plangebietes an das Trinkwassernetz soll ebenfalls über die „Mühlenstraße“ aus erfolgen. Druck und Dargebot sind ausreichend um das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen zu können.

Die Marktgemeinde Marktrodach wird durch die *Bayernwerk* AG mit Erdgas und Strom versorgt. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt sichergestellt. Der Anschluss für Kabelfernsehen wird durch VODAFON Kabel Deutschland GmbH gewährleistet. Die Bereitstellung von VDSL wird für das Baugebiet ebenfalls vorgesehen. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Spartenägern und der Gemeinde zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenägern bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

10.3 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundsatz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Der Feuerschutz erfolgt durch einen Oberflurhydranten innerhalb der Grünfläche im Bereich der Wendeanlage (siehe Planeintrag). Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kronach unterliegen.

Die Müll- und Wertstoffbehälter der Grundstücke, die von der Stichstraße erschlossen werden, sind an der nächsten von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße (Einmündung der Stichstraße in den breiteren Teil der Mühlenstraße) bereitzustellen.

11. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.

- in Mischgebieten: tags (6.00 bis 22.00): 60 dB(A)
 nachts (22.00 bis 6.00): 45 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern von Anlagen. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde hierzu die Vorlage eines Nachweises fordern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

12. **UMWELTPRÜFUNG, UMWELTBERICHT**

Ein Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Oberrodacher Mühle“ ist nicht erforderlich, da gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit besteht für den vorliegenden Planungsfall kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

14. VERFAHRENSHINWEISE

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktrodach beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Oberrodacher Mühle“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 wird entsprechend §13 Abs.3 verzichtet.

*Der Markt Marktrodach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes in der Fassung vom **22.01.2019** gemäß §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom **27.05.2019** bis einschließlich **27.06.2019** Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan "An der Oberrodacher Mühle" inkl. Begründung konnte zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus von Marktrodach eingesehen werden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.*

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 10.02.2020 wurde der Entwurf der Bauleitplanung, gefertigt vom Planungsbüro HTS Plan GmbH, in der Fassung vom 20.11.2019, gebilligt und die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend §4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung in der Fassung vom **20.11.2019** wurde gemäß §13 Abs.2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom **02.03.2020** bis **02.04.2020** öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs.2 Satz 3 BauGB.*

Nach Eingang und Würdigung der Stellungnahmen wurde eine Entwurfsänderung notwendig. Der Marktgemeinderat des Marktes Marktrodach billigte diese in seiner Sitzung am 06.04.2020 und beschloss eine 2. öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

*Der Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung in der Fassung vom **06.04.2020** wurde gemäß §13 Abs.2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom **21.04.2020** bis **20.05.2020** öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend §13 Abs.2 Satz 3 BauGB. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.*

15. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

15.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
15.2	Landratsamt Kronach	Güterstraße 18	93617 Kronach
15.3	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
15.4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienststelle	Trendelstraße 7	95326 Kulmbach
15.5	ZV WVRodacher Gruppe	Zum Stübental 6	96317Kronach- Vogtendorf
15.6	Kreisbrandinspektor Herr Harald Schnappauf	Wiesenstraße 16	96367 Tschirn
15.7	Bayernwerk AG, Netzcenter Naila	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
15.8	Thüga SmartService GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
15.9	Deutsche Telekom AG	Wilhelm-Pitz-Str. 1	95448 Bayreuth
15.10	Bayrischer Bauernverband,	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
15.11	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
15.12	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
15.13	Vodafone Kabel Deutschland Kundenservice		99116 Erfurt
15.14	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach

Nachbargemeinden

15.15	Stadt Kronach	Marktplatz 5	96317 Kronach
15.16	Gemeinde Wilhelmsthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmsthal
15.17	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
15.18	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
15.19	Gemeinde Rugendorf Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach

Thomas Kleylein
Geschäftsführer

Syndia Wiegand-Räse
Architektin

Kronach, am 06.04.2020