



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

---

# Begründung zum Entwurf vom 26. April 2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.05.17**  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für das Allgemeine Wohngebiet „Neudorf-Mitte“**

Gemeinde:

Markt Mitwitz

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Markt Mitwitz

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

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG .....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG .....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „NEUNDORF-MITTE“, NACHWEIS DES BEDARFS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	7
3.2. FACHPLANUNGEN .....	7
3.3. SONSTIGE NUTZUNGSREGELUNGEN .....	7
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	8
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	8
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>8</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	8
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	8
5.3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE UND HÖHENLAGE .....	8
5.4. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN .....	8
5.5. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	9
5.6. HYDROLOGIE .....	9
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>10</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	10
6.2. TOPOGRAPHIE .....	10
6.3. BAULICHES KONZEPT .....	10
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>10</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>10</b>
8.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME .....	10
8.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....	11
8.3. PFLANZLISTE FÜR RANKPFLANZEN .....	11
8.4. PFLANZLISTE FÜR OBSTBÄUME.....	11
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>12</b>
11.1. ENTWÄSSERUNG .....	12
11.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	12
11.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
11.4. BODENORDNUNG .....	14
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>14</b>
12.1. GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG.....	14
12.2. EIGENTUMSBILDUNG.....	14
12.3. SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE .....	14

---

12.4. ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE, GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	15
12.5. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	15
12.6. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	15
12.7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	15
12.7.1. <i>Luftreinhaltung</i> .....	15
12.7.2. <i>Lärmschutz</i> .....	16
12.7.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	16
12.8. WIRTSCHAFT .....	16
12.9. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	17
<b>13. ABWÄGUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>17</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Der Markt Mitwitz liegt im Westen des Landkreises Kronach etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt am Zusammenfluss von Föritz und Steinach; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 288 Metern über NN bei Leutendorf und 503 Metern über NN auf dem Rotschreuther Berg, wobei der Großteil des Gemeindegebietes innerhalb des Steinach und des Föritztales auf einer Höhe zwischen 290 und 320 Metern über NN liegt. Die Gemeinde Mitwitz besteht aus folgenden amtlich benannten Gemeindeteilen: dem Hauptort Mitwitz, den Dörfern Bächlein, Burgstall, Hof a.d.Steinach, Horb a.d.Steinach, Kaltenbrunn, Leutendorf, Neundorf, Schwärzdorf und Steinach a.d.Steinach, den Weilern Häusles, Lochleithen, Neubau, Schnitzerswüstung und Veitenwüstung sowie den Einzeln Angerwüstung, Bätzenwüstung, Bohlswüstung, Dickenwüstung, Froschgrün, Haderleinswüstung, Hüttenwüstung, Krötendorfwüstung, Reuterwüstung, Rotberg, Schaumbergwüstung und Wolfsberg.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche der Gemeinde umfasst 33,19 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 2.784 am 31. Dezember 2020. Die Einwohnerzahl der Gemeinde sank von 3.260 am 27. Mai 1970 auf 3.042 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung erfolgte dann ein Anstieg auf 3.253 am 31. Dezember 1991. Am 31. Dezember 2.011 lagen die Bevölkerungszahlen bei 2.867. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 84 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Kronach 102, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung**

Mitwitz soll in zumutbarer Entfernung eine gleichwertige Grundversorgung bisher nicht ausreichend versorgter Bereich ermöglichen und dazu beitragen, die Bevölkerung im dünn besiedelten, abwanderungsgefährdeten Raum zu halten. Diese Funktion kann der Markt weitgehend erfüllen. Die Grundversorgung kann durch eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gesichert werden. Weiterhin finden sich im Ort zahlreiche Handwerks- und andere Betriebe.

Der Dienstleistungssektor wird ebenfalls abgedeckt, so dass im Markt Mitwitz ein reichhaltiges Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen gegeben ist.

### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Der nächste Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von etwa zehn Kilometern in der Kreisstadt an der EC/IC Strecke der Deutschen Bahn, die von Nürnberg über Bamberg und Jena nach Halle führt. Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Ortsteilen.

Straßenseitig wird der Markt Mitwitz in erster Linie über die B 303 (A 7-Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Arzberg-Eger) erschlossen, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert.

Als weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen 2208 (Landesgrenze-Mitwitz-Redwitz a.d.Rodach-B 173) und 2708 (St 2202-Wörlsdorf-Mitwitz-Haig-B 89) zu nennen, die das Gemeindegebiet von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost durchqueren.

Von überörtlicher Bedeutung sind weiterhin die Kreisstraßen KC 10 (Landkreisgrenze-Mödlitz-St 2208), KC 14 (St 2208-Schwärzdorf-Neundorf-Mitwitz) und KC 15 (Landkreisgrenze-Steinach-B 303).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof/Plauen) in einer Entfernung von etwa 50 Kilometern.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Neundorf-Mitte“, Nachweis des Bedarfs**

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

Der Marktgemeinderat des Marktes Mitwitz beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, neuen Wohnraum im Gemeindeteil Neundorf zu schaffen. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

### **Innenentwicklungspotenziale:**

Es liegt in erster Linie im Interesse des Marktes, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Stadt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um den Ortskern attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist der Markt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Herrschaftsstücke“ (rechtskräftig seit 1972) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich der Bebauungsplanerweiterung „Herrschaftsstücke“ (rechtskräftig seit 1998) sind noch zwei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Herrschaftsstücke II“ (rechtskräftig seit 2019) sind keine freien Bauplätze mehr verfügbar.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Säbel“ (rechtskräftig seit 1997) sind noch zwei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlsiedlung“ in Hof a.d.Steinach (rechtskräftig seit 1990) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlsiedlung, 1. Änderung“ in Hof a.d.Steinach (rechtskräftig seit 1990) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich der Ortsabrundungssatzung Hof a.d.Steinach (rechtskräftig seit 1990) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Zur Mühleite“ in Hof a.d.Steinach (rechtskräftig seit 2003) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Neundorf-Süd“ (rechtskräftig seit 1980) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Neundorf-Süd, Teil 2“ (rechtskräftig seit 1987) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Neundorf-Nord“ (rechtskräftig seit 1992) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich der Ortsabrundungssatzung Schwärzdorf (rechtskräftig seit 1993) sind zwei Baulücken vorhanden.

### **Strukturdaten:**

Einwohnerzahl des Marktes: 2.784 am 31.12.2020.

Einwohnerentwicklung des Marktes der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 2.895 im Jahr 2010 auf 2.784 im Jahr 2020. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 111 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Mitwitz eine Einwohnerzahl von 2.650 prognostiziert, somit rund 130 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Kronach weist 2020 eine Einwohnerzahl von 66.355 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 61.800 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 4.500 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Mitwitz liegt bei 1.327. Bei einer Einwohnerzahl von 2.784 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-West (4) ist Mitwitz als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Mitwitz gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum 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.

Verkehrsanbindung: Der nächste Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von etwa zehn Kilometern in der Kreisstadt an der EC/IC Strecke der Deutschen Bahn, die von Nürnberg über Bamberg und Jena nach Halle führt. Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Ortsteilen. Straßenseitig wird der Markt Mitwitz in erster Linie über die B 303 (A 7-Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Arzberg-Eger) erschlossen, die das Gemeindegebiet von West nach Ost durchquert.

Als weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen 2208 (Landesgrenze-Mitwitz-Redwitz a.d.Rodach-B 173) und 2708 (St 2202-Wörlsdorf-Mitwitz-Haig-B 89) zu nennen, die das Gemeindegebiet von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost durchqueren.

Von überörtlicher Bedeutung sind weiterhin die Kreisstraßen KC 10 (Landkreisgrenze-Mödlitz-St 2208), KC 14 (St 2208-Schwärzdorf-Neundorf-Mitwitz) und KC 15 (Landkreisgrenze-Steinach-B 303).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Folgende Branchen sind in Mitwitz ansässig: Brauerei, Grafik und Medien, Holz- und Möbelherstellung, Automation, Metallverarbeitung, Konstruktion und Maschinenbau.

Landkreis: Unterhaltungs- und Telekommunikation, Automobilzulieferer, Verlagswesen, Confiserie, Glasherstellung und -verarbeitung, Matratzenherstellung.

Region: Automobilindustrie, Neue Werkstoffe, insbesondere Kunststoff, Mechatronik, Robotik, Effiziente Produktionssysteme, Nanotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnik, Umwelttechnologie, Textil, Keramik, Glas, Maschinen- und Anlagenbau, Design, Möbelindustrie, Gesundheit, Wellness und Tourismus.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Lichtenfels Platz 351 von 401 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit Zukunftsrisiko.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich des Marktes sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Der Markt besitzt keine rechtskräftigen Bebauungspläne, welche bislang nicht oder erst teilweise umgesetzt wurden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen der Markt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass der Markt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Stadtkern von Mitwitz ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

#### **Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:**

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Mitwitz bei 2,1 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für den Markt auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 1.327 Wohnungen in Mitwitz sind dies im Jahr rund sechs Wohnungen, in zehn Jahren somit 60 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 112 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 672 m<sup>2</sup> pro Jahr.

Somit besteht für Mitwitz in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 6.720 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch sechs zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 672 m<sup>2</sup>. Damit verbleibt ein Bedarf von 6.048 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt neun neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche vom ortsüblichen Durchschnitt von 112 m<sup>2</sup>, entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 1.008 m<sup>2</sup>, insgesamt also 17 % des Bedarfs.

#### **Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:**

Der Markt Mitwitz ist sich bewusst, dass mit der Neuausweisung des Baugebiets „Neundorf-Mitte“ Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht des Marktes keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeindeverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, das Baugebiet Neundorf-Mitte umzusetzen. In erster Linie soll Bauwilligen aus dem Gemeindegebiet die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Mitwitz anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

**Baupflicht:**

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

### **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

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

Der Mittelbereich Kronach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum 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.

Der Markt Mitwitz ist gemäß Regionalplan als Grundzentrum eingestuft.

Mitwitz soll in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich, zu dem auch die Gemeinde Schneckenlohe zählt, gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere soll die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur und ihre Verbesserung im Kultur- und Bildungswesen sowie die Entlastung des Versorgungs- und Siedlungskerns vom Durchgangsverkehr angestrebt werden. Mitwitz erfüllt Funktionen im Bereich des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur sowie im Bereich der Erholung.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Kronach die Stadt Kronach und der Markt Küps sowie die Gemeinden Schneckenlohe und Stockheim und im Landkreis Coburg die Gemeinde Sonnefeld; in Thüringen grenzt die Gemeinde Föritztal an.

#### **3.2. Fachplanungen**

Über vorrangige Fachplanungen im Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit nichts bekannt.

#### **3.3. Sonstige Nutzungsregelungen**

Denkmalgeschützte Gebäude werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Treten bei Auf- oder Abgrabungen dennoch Bodendenkmäler zutage, so sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und der Fund ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Kronach, Güterstraße 18, 96317 Kronach, Telefon 09261/6780, Telefax 09261/678211, oder der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, anzuzeigen. Sämtliche Baufirmen, die mit Erdarbeiten befasst sind, sind durch die örtliche Bauleitung vor Beginn der Arbeiten von der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu informieren.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet des Marktes Mitwitz existiert kein städtebaulicher Rahmenplan. Mitwitz nimmt seit Dezember 2011 am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ teil und besitzt ein städtebauliches Entwicklungskonzept.

### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neundorf-Mitte“ grenzt im Südwesten der rechtskräftige Bebauungsplan „Neundorf-Süd“ an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt im mittleren Bereich des Gemeindeteiles Neundorf.

### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten und Süden von bestehender Bebauung und im Westen vom Baugebiet „Neundorf-Süd“ sowie von weiteren landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### **5.3. Geländeverhältnisse und Höhenlage**

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von rund 304 Metern über NN. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

### **5.4. Untergrundverhältnisse, Altlasten**

Das Gebiet um Mitwitz und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Obermainischen Hügelland.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist mittel, die Ackerzahlen liegen zwischen 40 und 49, was für den Landkreis Kronach gute Werte darstellt.

Geologisch sind die anstehenden Schichten dem Diluvium zuzurechnen. Es handelt sich um ungliederte Terrassenschotter und –sande.

Im Hinblick auf die beim Landratsamt Kronach vorliegende Altlastenkartierung bestehen keine Einwände gegen die Planung. Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Zuge von Baumaßnahmen auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Altablagerungen zu Tage treten. In diesem Fall sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren, um über weitere Maßnahmen zu entscheiden.

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.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür bei Bedarf von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Belebter Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Das Befahren des Bodens ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei Zulieferung von Bodenmaterial das gemäß § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Die Verwertung oder Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

#### **5.5. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans des Marktes Mitwitz für das Gebiet „Neundorf-Mitte“ umfasst die Grundstücke Flur-Nummer 45, 45/1 und 45/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nummer 48, 58/1 (Gartenäckerweg) und 252/5 (Gartenäckerweg) der Gemarkung Neundorf.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

#### **5.6. Hydrologie**

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung. In östlicher und südlicher Richtung liegt in etwa 80 Meter Entfernung das Wasserschutzgebiet für die künftige öffentliche Wasserversorgung, festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Kronach vom 21. Januar 1987 für den Träger Freistaat Bayern. Der Inhalt dieser Verordnungen ist zu beachten.

Der Vorhabenbereich befindet sich im vorgeschlagenen wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet VR Mitwitz T3. Eine rechtsverbindliche Übernahme dieses Vorranggebiets in den Regionalplan Oberfranken West ist allerdings noch nicht erfolgt.

Grundwasseraufschlüsse sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Wohngebietsfläche:	5.700 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	1.200 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	340 m <sup>2</sup>
Summe:	7.240 m <sup>2</sup>

### **6.2. Topographie**

Das Planungsgebiet liegt flach gelagert im Tal der in diesem Bereich von Nordnordosten nach Südsüdwesten verlaufenden Föritz. Im Osten steigt das Gelände steil zu Hassenberg und Weinberg an, im Westen zum Hummenberg.

### **6.3. Bauliches Konzept**

Es sollen neue Parzellen für Einfamilienhäuser entstehen. Mehrfamilienhäuser sind grundsätzlich möglich.

## **7. Verkehrskonzeption**

Das Planungsgebiet wird den Gartenäckerweg an das Straßennetz des Marktes Mitwitz angebunden. Es ist eine Breite des Straßenraums von 5,50 Metern vorgesehen, die Detailgestaltung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.  
Die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind während und nach der Bauphase immer sicherzustellen.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Planungsgebiet sollte zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Bei allen Pflanzmaßnahmen ist die beiliegende Pflanzliste anzuwenden.

### **8.1. Pflanzliste für Bäume**

Eberesche, Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hängebirke, Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus

Rotbuche	Fagus silvatica
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche, Sommereiche	Quercus robur
Vogelkirsche, Süßkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Zitterpappel, Aspe, Espe	Populus tremula

### **8.2. Pflanzliste für Sträucher**

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum, Pulverholz	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel, Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

### **8.3. Pflanzliste für Rankpflanzen**

Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba

### **8.4. Pflanzliste für Obstbäume**

Zulässig sind alle heimischen und standortgerechten Obstsorten als Obstbaum-Hochstämme, die in Absprache mit ortsansässigen Gartenbaufachleuten ausgewählt werden sollten.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Bebauungsplan „Neundorf-Mitte“ des Marktes Mitwitz 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
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Geschossflächenzahl von 0,8  
Grundflächenzahl von 0,4  
maximal zwei zulässige Vollgeschosse

- 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen
- 2.4. Örtliche Verkehrsflächen:  
Straßenverkehrsfläche
- 3. **Weitergehende Festsetzungen:**
  - 3.1. private Grünflächen
  - 3.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 10. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

entfällt

## 11. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 11.1. Entwässerung

Der Markt Mitwitz ist Mitglied des Abwasserverbandes Steinachtal. Der Abwasserverband betreibt eine für 15.000 EW bemessene Kläranlage.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und an die Kläranlage angeschlossen. Das Baugebiet kann an das bestehende Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Der in der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis vom 7. März 2006 festgesetzte Benutzungsumfang darf durch die zusätzlichen Einleitungen nicht überschritten werden. Die Abwasserklassifizierung ist anzupassen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über ein eigenes Leitungsnetz abgeführt, in die bestehende Sammelleitung eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Die vorgesehene Erweiterung ist bei den weiteren Planungen für die Schmutzwasserbehandlung des Marktes zu berücksichtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Baugrundstücken zurückgehalten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte auf den Baugrundstücken versickert werden. Flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor linienförmiger oder punktueller Versickerung. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal abgeleitet.

Erlaubnisfrei kann Niederschlagswasser nur dann in Gewässer eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) eingehalten werden. Für erlaubnispflichtige Einleitungen von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen. Hierzu ist eine Entwässerungsplanung gemäß Merkblatt DWA-M 153 –Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser- zu erbringen. Auf weitere Arbeitshilfen wie DWA-A 117, DWA-A 118 und DWA-A 138 wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von natürlichen Überschwemmungsgebieten, über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor.

Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

### 11.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Träger der Wasserversorgung ist der Markt Mitwitz. Damit ist eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung sichergestellt.

Für das Baugebiet steht ein ausreichender Feuerschutz bis 26,6 Liter pro Sekunde (2x800 Liter pro Minute) aus der öffentlichen Versorgung zur Verfügung. Weiterhin besteht im Brandfall die Möglichkeit, eine Schlauchleitung zur etwa 250 Meter entfernten Förritz zu legen.

Hydranten mit einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar sind in einem Abstand von etwa 100 Metern anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten zu verwenden. Werden Unterflurhydranten verwendet, sind diese mit Hinweisschildern zu kennzeichnen. Die Anordnung der Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle zu erfolgen. Eine Unterlage über die Standorte bestehender und geplanter Hydranten und deren Leistungsfähigkeit ist vorzulegen. Für das Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In etwa 120 Metern liegt östlich des Planungsgebiets das Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) im Steinachtal (geplante Brunnen VII und VIII), festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Kronach. Der Inhalt dieser Verordnung ist zu beachten.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Städtischen Werke Überlandwerk Coburg GmbH (SÜC). Die Versorgung ist aus dem Bestand möglich. Die Errichtung der Straßenbeleuchtung erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

Auf vorhandene Leitungen ist zu achten.

Ein Anschluss an das Erdgas-Versorgungsnetz ist grundsätzlich möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebiets eine Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen.

Das Gebiet wird an das vorhandene Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. In den Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone zwischen 20 und 30 cm für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf deren Bestand und Betrieb grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine Versorgung mit Glasfaserverbindung durch die SÜC ist vorgesehen.

### **11.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung im Planungsgebiet werden durch den Landkreis Kronach bzw. den Zweckverband für Abfallwirtschaft in Nordwest-Oberfranken sichergestellt, sofern Abfälle zur Beseitigung und zur Verwertung anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises unterliegen. Die Hausmüllentsorgung erfolgt im Müllheizkraftwerk Coburg.

Für die Entsorgung von Problemmüll aus privaten Haushalten wird zweimal jährlich eine mobile Sammlung durchgeführt. Die Kompostierung organischer Stoffe erfolgt in den Kompostierungsanlagen des Landkreises Kronach.

#### **11.4. Bodenordnung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden vom Markt Mitwitz aufgekauft, parzelliert und an Bauwillige weiterveräußert.

### **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

#### **12.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind ein zu beachtender Problemkreis. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zunächst aus allgemeinen Grundsätzen über gesundes Wohnen und Arbeiten abzuleiten, so etwa über die Belichtung und Belüftung, über ausreichende Gebäudeabstände, über Einrichtungen zur Versorgung und Entsorgung, über hinreichende Grünflächen. Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung gerecht.

Während die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf die hygienisch einwandfreie Beschaffenheit abstellen, steht bei der kumulativ zu berücksichtigenden Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung der Schutz vor Schaden an Leib und Leben im Vordergrund. In Betracht kommen hier z. B. verkehrssichere Straßenführungen, die Situierung gefährlicher Industrie- oder Gewerbebetriebe im Hinblick auf Wohngebiete, die Platzierung von Einrichtungen des aktiven Brandschutzes. Auch diese Gesichtspunkte werden bei der vorliegenden Planung beachtet.

#### **12.2. Eigentumsbildung**

In der Bauleitplanung müssen Flächen ausgewiesen werden, die den Wünschen breiter Bevölkerungskreise nach Wohneigentum Rechnung tragen. Diese Forderung wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt, da durch den Bebauungsplan Flächen unter anderem für selbstgenutzte Einfamilienhäuser vorgesehen sind.

#### **12.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

In besonderer Weise sind die Bedürfnisse der Familien in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Neben der Bereitstellung von Grundflächen für Familieneigenheime gehört hierher auch die Ausweisung von Miet- und Eigentumswohnungen in entsprechender Größe und Grundrissgestaltung, die Ausweisung von Spielplätzen, von verkehrsberuhigten Bereichen, die Bereitstellung von Kindergärten und Horten. Die Planung soll insgesamt ein familienfreundliches Klima vorsehen.

Die Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfe und Einrichtungen bedürfen, insbesondere die Belange geistig und körperlich behinderter sowie alter Menschen, müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Zu den Belangen gehört auch die Möglichkeit für körperlich Behinderte, sich außerhalb ihrer Wohnung bewegen zu können. Maßnahmen, um dies zu erleichtern, können sein die Abflachung von Gehsteigborden, die Anlage von Wegen, die sich auch für das Befahren mit Rollstühlen eignen, oder von Fußwegen oder Platzanlagen mit Bänken, insbesondere für alte Menschen.

Bei den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung geht es um den weiten Bereich der Körperertüchtigung, des Spielerischen und Musischen, soweit er einen Bezug zum Boden hat. Auch hinsichtlich von Freizeit und Erholung interessieren hier nur die bodenrelevanten Belange. In Betracht kommen etwa Einrichtungen für das Wandern. Bei Einrichtungen für Erholungszwecke steht demgegenüber die Regeneration im Vordergrund. In Betracht kommen Trimm-Dich-Pfade, Parkanlagen, Wander- und Spazierwege, Liegewiesen aber auch Kleingartenanlagen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse weitgehend berücksichtigt, keine Berücksichtigung finden spezifische Belange der Jugendförderung und des Bildungswesens, doch sind im Landkreis Kronach andernorts diesbezügliche Einrichtungen zu finden.

#### **12.4. Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Gemeinden sollen vor einer Ortserweiterung prüfen, welche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb vorhandener Ortsteile gegeben sind. Erwünscht ist das gegliederte, historische Bezüge erkennbar machende, Begrenzungen aufweisende Stadt- und Dorfgefüge. Vorhandene Ortsteile sollen erhalten werden. Dieser Grundsatz wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Gestaltung des Landschaftsbildes bedeutet, dass bei der Bauleitplanung die natürliche Lage in Betracht zu ziehen ist, dass der Rhythmus zwischen Grün und Bebauung seinen Niederschlag findet, dass durch die Gliederung der Bauflächen das Gesamtbild der Landschaft nicht zerrissen und der Übergang der Bebauung zur freien Landschaft einwandfrei gestaltet wird. Auch dieser Forderung wird durch die vorliegende Planung weitgehend nachgekommen.

#### **12.5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. dieser Begründung wird verwiesen.

#### **12.6. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden in der Regel von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

#### **12.7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **12.7.1. 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 die Bautätigkeit im Plangebiet 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.

Das Baugebiet grenzt im Norden, und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist daher in gewissem Umfange mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Ebenso sind Lärm- und Staubimmissionen hinzunehmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

### **12.7.2. Lärmschutz**

Verkehrslärm:

Gemäß BaySIS liegt die Verkehrsstärke auf der Kreisstraße KC 14, Zählstelle Mitwitz, C 14, bei 786 Fahrzeugen in 24 Stunden. Daraus ergibt sich tagsüber ein DTV pro Stunde von 48 Fahrzeugen bei einem Lkw-Anteil von 20% und nachts von elf Fahrzeugen bei einem Lkw-Anteil von 10%. Das ergibt einen Mittelungspegel von 58,5 dB tagsüber und 51,5 dB nachts. Im betreffenden Abschnitt ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h reduziert, somit können 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts abgezogen werden, was einen Tagwert von 56 dB und einen Nachtwert von 47,5 dB ergibt.

Bei einem Abstand von 40 Metern werden Beurteilungspegel von 54 dB tagsüber und 44,5 dB nachts erreicht und die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Sportplatzlärm:

Der Sportplatz liegt rund 350 Meter südsüdwestlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Entfernung keine schädlichen Emissionen auf das Planungsgebiet einwirken.

Gewerbelärm:

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine Gärtnerei mit Baumschule, südlich eine Zylinderschleiferei. Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 17. März 2022). Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde die Baugrenze nach Süden in nördliche Richtung verschoben.

### **12.7.3. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet befindet innerhalb des Naturparks „Frankenwald“. Bei der Gestaltung des Gebietes und der Gebäude sollte daher Sorgfalt auf eine harmonische Eingliederung in Natur und Landschaft gelegt werden.

### **12.8. Wirtschaft**

Unter Wirtschaft sind hier Tätigkeiten zu verstehen, die der Produktion von Waren und Dienstleistungen dienen. Durch die Bebauungsaufstellung werden die Belange der Wirtschaft zwar nicht unmittelbar gefördert; mittelbar wird jedoch durch die mit der Baugebietsausweisung verbundene Neubautätigkeit das örtliche Bau- und Ausbaugewerbe gestärkt und aufgrund der Neuansiedlung von Bürgern auch die örtliche Infrastruktur besser ausgelastet.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar berührt; so gehen der Landwirtschaft zwar Anbauflächen verloren, was jedoch –zumindest theoretisch- durch Flächenzukauf oder -anpachtung anderenorts wieder ausgeglichen werden kann.

### **12.9. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

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

### **13. Abwägung**

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat abgewogen.

### **14. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung Bauleitplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 26. April 2022  
Aufgestellt: Kronach, im April 2022

## Bauleitplanung

### Satzung des Marktes Mitwitz über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“

#### Satzungsbeschluss:

Die während der echten Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplanung wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Mitwitz in der Sitzung am ..... 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. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. S. 2939), 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), erlässt der Markt Mitwitz folgende

#### Satzung:

##### § 1

Der Bebauungsplan des Marktes Mitwitz für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“ betreffend die unter Punkt 5.5. 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 12. März 2021, geändert am ..... und am ..... wird hiermit beschlossen.

##### § 2

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

Mitwitz, ...

.....  
Oliver Plewa  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel