

**Stadt Zeil am Main**  
**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Mittelsetz II“**  
in der Fassung vom 18.09.2018

LANDKREIS:

**Haßberge**

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Zeil am Main  
Marktplatz 8  
97475 Zeil am Main

Zeil am Main,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

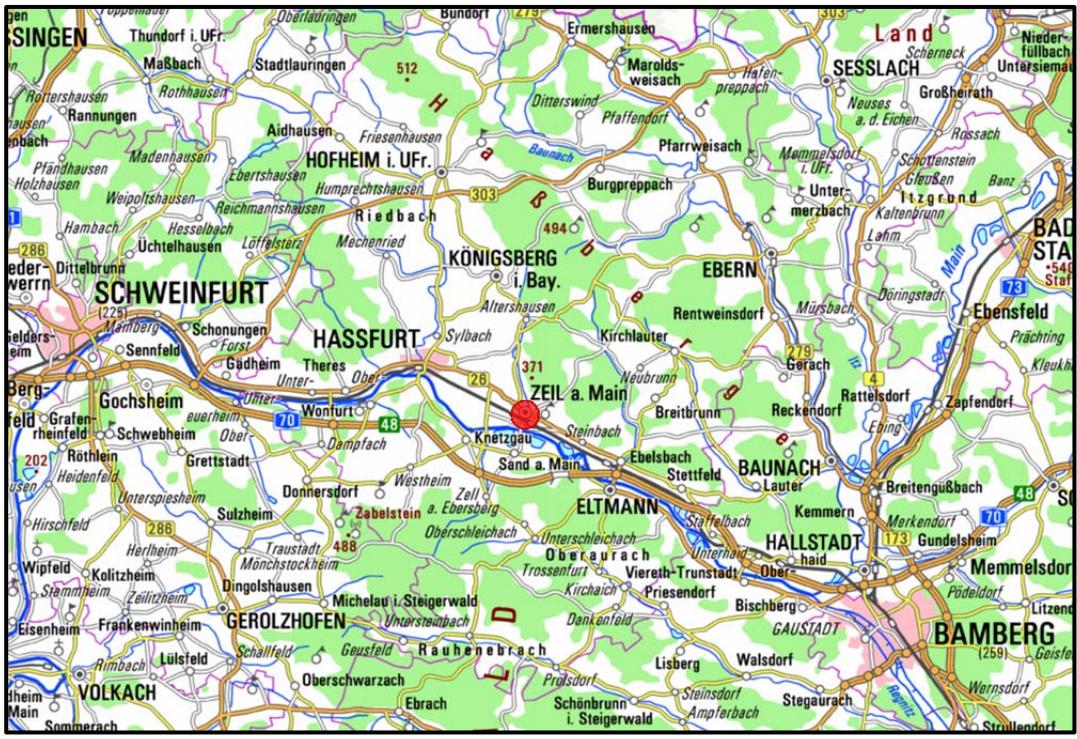
Königsberg, 18.09.2018



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>6</b>
4.1	Verkehrerschließung	7
4.2	Bauparzellengröße (bemessen anhand horizontaler Draufsicht)	8
<b>5.</b>	<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Begründung</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
8.1	Entwässerung	11
8.2	Wasserversorgung	11
8.3	Energie- und Gasversorgung	11
8.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	12
8.5	Müllentsorgung	12

1. Lage im Raum / Lage im Ort



## 2. Allgemeines

Um das betroffene Gebiet als Bauland ausweisen zu können, musste zunächst das bestehende Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Haßberge innerhalb der betroffenen Flurstücke aufgehoben werden.

Diese Änderung wurde am 17.10.2017 beschlossen und als 8. Verordnung im Amtsblatt des Landratsamtes Haßberge am 03.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Für den entsprechenden Bereich dieses Bebauungsplanes wird außerdem der Flächennutzungsplan von der Darstellung „SO-Gebiet Hotel“ auf diese Darstellung – WA-Gebiet – redaktionell berichtigt. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Beschleunigten Verfahren diese Vorgehensweise gewählt werden.



Der Stadtrat Zeil am Main hat in der Sitzung vom 20.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelsetz II“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB vor, da

- das Plangebiet an den Innenbereich angrenzt.
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

Durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung von 0,4 und eine gesamte Bauparzellenfläche von 17.768 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen:

$$17.768 \text{ m}^2 \times 0,4 = 7.107 \text{ m}^2$$

- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben vorliegt.
- keine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt.

In der Stadtratssitzung vom 12.04.2018 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans „Mittelsetz II“ in der Fassung vom 12.04.2018 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 12.04.2018 wurde in der Zeit vom 03.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 durchgeführt.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 12.04.2018 beteiligt.

In der Stadtratssitzung vom 02.07.2018 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 12.04.2018 beschlussmäßig behandelt.

Aufgrund des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2018 geändert und ergänzt. Für den Entwurf in der Fassung vom 18.09.2018 wurde in der Stadtratssitzung vom 18.09.2018 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.09.2018 wurde am 27.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.09.2018 wurde in der Zeit vom 05.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 durchgeführt.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 18.09.2018 beteiligt.

In der Stadtratssitzung vom 19.11.2018 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 18.09.2018 beschlussmäßig behandelt.

Der Bebauungsplan „Mittelsetz II“ in der Fassung vom 18.09.2018 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Stadtratssitzung vom 10.12.2018 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Mittelsetz II“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Mittelsetz II“ ist somit in Kraft getreten.

### 3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat Zeil am Main hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelsetz II“ beschlossen, da eine steigende Nachfrage bezüglich Wohnbauflächen in Zeil von heimischen und auswärtigen Interessenten besteht. Aufgrund mangelnder Wohnbaufläche sah sich der Stadtrat veranlasst, weitere Fläche zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Zeil am Main im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Mittelsetz“.

Der Bebauungsplan „Mittelsetz II“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine Ortsabrundung im westlichen Stadtteil zu schaffen.

### 4. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Mittelsetz II“ beträgt 2,53 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

▪ Grundstücksflächen:	17.768 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Straßenverkehrsflächen:	4.226 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche):	203 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Grünfläche und Wiesenweg:	998 m <sup>2</sup>
▪ Fläche mit Nutzungsbeschränkung / Immissionsschutz:	2.122 m <sup>2</sup>

Der Umgriff des Bebauungsplans erfasst die folgenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen:

- FINr. 2137/1 (teilweise)
- FINr. 2138/1 (teilweise)
- FINr. 2139/1 (teilweise)
- FINr. 2142/1 (teilweise)
- FINr. 2143 (teilweise)
- FINr. 2143/3 (teilweise)
- FINr. 2144 (ganz)
- FINr. 2145 (teilweise)
- FINr. 2146 (teilweise)
- FINr. 2147 (teilweise)
- FINr. 2148 (ganz)
- FINr. 2149 (ganz)
- FINr. 2150 (teilweise)
- FINr. 2151 (teilweise)
- FINr. 2152 (teilweise)

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch die Erhaltung der unter Naturschutz stehenden Hecke im Norden des Umgriffs. Im Süden grenzt die Staatsstraße 2447 an. Östlich schließt das geplante Baugebiet an das bestehende Baugebiet „Mittelsetz“ an, im Westen bilden eine Hecke und ein öffentlicher Grünweg, sowie das Weingut den Randbereich.

Das natürliche Gelände des Umgriffs fällt in Richtung Süden von ca. 234,00 mNN auf ca. 225,50 mNN.

Eine detaillierte Übersicht bieten die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Höhenschichtlinien.

Zur Bestimmung der durch die Staatsstraße 2447 und den auf der südlichen Seite der Staatsstraße gelegenen Gewerbegebietsflächen entstehenden Immissionen auf das geplante Wohngebiet wurde durch die Stadt Zeil ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Die daraus resultierenden erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB sind durch Festsetzung der Flächen für Maßnahmen im Bebauungsplan erfasst.

#### **4.1 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet „Mittelsetz II“ wird verkehrstechnisch durch die Anbindung an den Kreisverkehr der Staatsstraße 2447 erschlossen.

Zur Erschließung der Bauparzellen 08 bis 23 führt die Planstraße „A“ zunächst in nördliche Richtung und verläuft weiter in Richtung Osten. Um eine geschlossene Verkehrsführung zu schaffen, schließt die Planstraße „A“ an die Planstraße „B“ an.

Die Planstraße „B“ zweigt von der Planstraße „A“ in östliche Richtung ab, um die Bauparzellen 01 bis 07, sowie 24 und 25 zu erschließen. Um eine Anbindung an das bestehende Baugebiet „Mittelsetz“ zu gestalten, schließt die Planstraße „B“ an die Franz-Burger-Straße an. Sie wird mit Absperrpfosten versehen und dient der Nutzung durch Fußgänger und der Durchfahrt für Fahrzeuge des Unterhaltsdienstes, der Feuerwehr oder für Rettungsfahrzeuge.

Der Straßenquerschnitt mit 7,50 m Breite setzt sich wie folgt zusammen:

- 1,50 m breiter Gehweg
- 5,50 m breite Fahrbahn
- 0,50 m breiter Sicherheitsstreifen bei den direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken.

Die erforderlichen Schenkellängen der Sichtdreiecke mit 30 m bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h sind im Bebauungsplan erfasst und eingehalten.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans „Mittelsetz II“ ist eine Bushaltestelle mit öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Die Zufahrt zur Haltestelle ist durch einen Verkehrsring geschaffen, der in Richtung Westen an die Planstraße „A“ anschließt.

#### 4.2 Bauparzellengröße (bemessen anhand horizontaler Draufsicht)

Parzellen Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Parzellen Nr.	Größe in m <sup>2</sup>
01	648	14	650
02	675	15	652
03	675	16	804
04	675	17	1202
05	726	18	641
06	670	19	615
07	730	20	638
08	706	21	708
09	738	22	683
10	908	23	681
11	652	24	741
12	650	25	650
13	650		
<b>Σ 17.768 m<sup>2</sup></b>			

## 5. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der BauNVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung unter Einhaltung der Vorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO ist wie folgt unterteilt und festgelegt:

- allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4 GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II

## 6. Bauweise

Die Bauweise und die Baugrenzen sind unter Einhaltung der Vorschriften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO festgelegt:

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

## 7. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplanes, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

Die Stadt Zeil am Main als Unterzentrum hat entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung die notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Ebenso sind diverse gewerbliche Betriebe ansässig, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten. Im regionalen Bezug zu den übrigen Gemeinden in der Region hat die Stadt Zeil insbesondere die Aufgabe, Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Das Baugebiet „Lange-Äcker-Ost“ wurde bewusst nicht erschlossen, da zunächst auf Anliegen der Bevölkerung und des Stadtrates Zeil das geplante Baugebiet „Mittelsetz II“ am neu angelegten Kreisverkehr der Staatsstraße 2447 den Vorzug erhalten sollte. Bei einer Ausschöpfung der Kapazitäten des Baugebietes „Mittelsetz II“ und gleichzeitigem weiteren dringenden Bedarf an Wohnbaufläche wird eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes „Lange-Äcker-Ost“ im Weiteren vorgesehen.

Die im Westen der Stadt liegende neu ausgewiesene Wohnbaufläche stellt eine Erweiterungsfläche für die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Mittelsetz“ dar. Die steigende Nachfrage Einheimischer und Auswärtiger nach Wohnbaufläche in Zeil hat den Stadtrat dazu veranlasst, neue Fläche zur Wohnbebauung auszuweisen.

Die Fläche des Umgriffs ist durch eine geringe Hangneigung, die Ausrichtung nach Süden und die Anbindung an die Staatsstraße 2447 besonders als Wohnbaufläche geeignet. Vor allem für Pendler bildet die verkehrliche Anbindung besondere Vorteile, da durch die Staatsstraße 2447 der nächstgelegene Autobahnzubringer schnell erreicht werden kann. Die Anbindung des geplanten Baugebietes „Mittelsetz II“ erfolgt durch den bestehenden Anschluss des westlich von Zeil neu angelegten Kreisverkehrs, der gleichzeitig der Erschließung des südlich der Staatsstraße 2447 gelegenen Gewerbegebietes dient.

Durch Ausweisung des Bebauungsplanes „Mittelsetz II“ kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung geschaffen werden.

## **8. Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist nicht getrennt betrachtbar, sondern muss unter Berücksichtigung der bestehenden Situation angelegt werden.

### **8.1 Entwässerung**

Das geplante Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von 2,53 ha wird im Trennsystem entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu planenden Regenwasserkanal an den Schacht RW 16 angebunden. Der bestehende Regenwasserkanal verläuft in Richtung Süden und mündet in ein Regenrückhaltebecken, das westlich des Gewerbegebietes der Stadt Zeil angelegt wurde. Bei der Bemessung des Regenrückhaltereaumes wurde das anfallende Niederschlagswasser des Bebauungsplanumgriffs „Mittelsetz II“ bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser des Planumgriffs wird an den bestehenden Schacht SW 7 angebunden und über einen Kanal mit DN 250 PP abgeleitet.

Für Grundstücksanschlüsse innerhalb des geplanten Wohngebietes ist die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ einzuhalten.

Es sind die Hinweise unter Punkt 9.3 des Bebauungsplanes zu beachten.

### **8.2 Wasserversorgung**

Zeil am Main bezieht sein Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Zeil-Ebelsbach-Gruppe. Die Wasseraufbereitungsanlage in Ebelsbach versorgt die Stadt Zeil.

Die Erschließung des Wohngebietes „Mittelsetz II“ erfolgt durch Anbindung an die bestehende Wasserleitung DN 150 GGG (entsprechend Bestandsplänen der Stadt Zeil am Main).

Der Löschwasserbedarf ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen.

### **8.3 Energie- und Gasversorgung**

Die Stadt Zeil wird von den Stadtwerken Zeil zu 100% mit Naturstrom versorgt.

Die Gasversorgung Unterfranken GmbH ist für das Gasnetz der Stadt Zeil zuständig.

Aufgrund des schon bestehenden Weingutes im Westen des Bebauungsplanumgriffs sind Versorgungsleitungen für Gas und Strom bis zum Anschluss an das geplante Baugebiet vorhanden (entsprechend Bestandsplan der Stadt Zeil am Main).

Ob im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes zusätzliche Anlagen für die Gasversorgung vorgesehen werden, ist im Rahmen der Fachplanung zu klären.

In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Das Versorgungsunternehmen wird am Verfahren beteiligt. Vor Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden die erforderlichen Details nochmals abgestimmt und die ggf. notwendigen Maßnahmen entsprechend umgesetzt.

#### **8.4 Telefon- und Fernmeldeanlagen**

Für den Anschluss an Telefon- und Fernmeldeanlagen sind bestehende Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH bis zum Anschluss an das geplante Baugebiet vorhanden (entsprechend Bestandsplan der Stadt Zeil am Main).

#### **8.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird von der Stadt Zeil am Main durchgeführt und in Dienstleistung von den Stadtwerken Zeil verwaltet.

Anlage 1: Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm  
des Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, 97204 Höchberg  
Berichtsnummer: Y0555/001-01-002 vom 28.08.2018