



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

Begründung Vorentwurf vom 9. Mai 2022

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.09**
Projekt: **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Alte Pressecker Straße“
-beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB-**

Gemeinde:

Stadt Stadtsteinach

Landkreis:

Kulmbach

Vorhabensträger:

Stadt Stadtsteinach

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, NACHWEIS DES BEDARFS.....	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	8
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	8
3.2. FACHPLANUNGEN	9
3.3. SCHUTZZONEN	9
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	9
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	9
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	10
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	10
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	10
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	10
5.3. TOPOGRAPHIE	10
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	10
5.5. HYDROLOGIE	10
5.6. VEGETATION	11
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	11
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	11
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
6.1. FLÄCHENBILANZ	12
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	12
7. VERKEHRSKONZEPTION	12
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	12
8.1. BÄUME.....	12
8.2. STRÄUCHER	13
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
10.1. ENTWÄSSERUNG	15
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	17
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	17
10.4. BODENORDNUNG	17
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	18
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	18
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	18
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	18
12.3.1. Luftreinhaltung.....	18
12.3.2. Emissionen	18
12.3.3. Landschafts- und Naturschutz	19
12.4. WIRTSCHAFT.....	19

12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	20
13. UMWELTBERICHT	20

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Stadtsteinach liegt im Norden des Landkreises Kulmbach, etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Kulmbach entfernt. Das Stadtgebiet liegt zwischen 325 (Untere Steinach bei Hummendorf) und 637 Metern (Forkelknock) über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Stadtsteinach, den Dörfern Oberzaubach, Römersreuth, Schwand, Triebenreuth, Unterzaubach, Vorderreuth und Ziegelhütte, den Weilern Deckenreuth, Frankenreuth, Hammermühle, Hochofen, Schwärzleinsdorf und Vogtendorf sowie den Einzeln Bergleshof, große Birken, kleine Birken, Eisenberg, Forkel, Gründlein, Höfles, Oberhammer, Osenbaum, Petschen und Silberklippe.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Stadt Stadtsteinach umfasst 39,65 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 3.118 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl fiel von 3.778 am 27. Mai 1970 auf 3.481 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 3.513 am 31. Dezember 1991 über 3.528 am 31. Dezember 1995 bzw. 3.600 am 31. Dezember 1999; ab diesem Zeitpunkt sind die Einwohnerzahlen wieder rückläufig auf 3.545 am 31. Dezember 2003, 3.421 am 31. Dezember 2006 und 3.362 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 79 Einwohnern pro km² (Landkreis Kulmbach 108, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung der Stadt rückläufig. Mit der Erweiterung des Baugebiets soll die Attraktivität des Standorts erhöht und der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Stadtsteinach liegt im Mittelbereich Kulmbach und erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Im Mittelbereich Kulmbach soll unter anderem einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt sowie die Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Branchenstruktur durch weitere Arbeitsplätze, vor allem im Dienstleistungsbereich, verbessert werden.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Stadt Stadtsteinach ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die bestehende Bahnlinie von Untersteinach nach Stadtsteinach dient lediglich dem Güterverkehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in Untersteinach in einer Entfernung von etwa vier Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Stadtsteinach liegt an der Bundesstraße 303 (A 7 – Schweinfurt – Coburg – Kronach – Bad Berneck – Marktredwitz – Arzberg – Eger).

Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St 2195 (Stadtsteinach – Helmbrechts – Selbitz – Naila – Lichtenberg).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 25 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 30 Kilometer).

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes, 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 Stadt liegen konkrete Bauanfragen für das betreffende Gebiet vor. Da sonst im Bereich „Alte Pressecker Straße“ lediglich zwei Baulücken vorhanden sind, die jedoch teilweise als Parkplatz für die Tierklinik oder als Gartenflächen genutzt werden, beschloss der Stadtrat den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Innenentwicklungspotenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Stadt, 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 die Innenstadt 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 die Stadt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Stadtsteinach-Nordwest“ (rechtskräftig seit 1967) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spitalgasse“ (rechtskräftig seit 1975) sind noch zwei Baulücken vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spitalgasse-West“ (rechtskräftig seit 1975) sind noch sechs Baulücken vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Spitalgasse-West II“ (rechtskräftig seit 1976) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eichelberg“ (rechtskräftig seit 1975) sind noch 16 Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Baumgartner Weg Süd“ (rechtskräftig seit 1980) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 a „Flürlein II“ (rechtskräftig seit 2001) sind fünf Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Roßbach“ (rechtskräftig seit 1993) ist eine Baulücke vorhanden.

Durch die Nutzung und Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „Alte Pressecker Straße“ werden die Potentiale der Innenentwicklung der Stadt Stadtsteinach weiter ausgeschöpft.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt: 3.118 am 31.12.2021.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.309 im Jahr 2010 auf 3.118 im Jahr 2021. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 191 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Stadtsteinach eine Einwohnerzahl von 3.080 prognostiziert, somit rund 40 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Kulmbach weist 2021 eine Einwohnerzahl von 71.328 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 68.800 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 2.500 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Stadtsteinach liegt bei 1.619. Bei einer Einwohnerzahl von 3.113 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,92 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Stadtsteinach als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Stadtsteinach 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: Die Stadt Stadtsteinach ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die bestehende Bahnlinie von Untersteinach nach Stadtsteinach dient lediglich dem Güterverkehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in Untersteinach in einer Entfernung von etwa vier Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Stadtsteinach liegt an der Bundesstraße 303 (A 7 – Schweinfurt – Coburg – Kronach – Bad Berneck – Marktredwitz – Arzberg – Eger).

Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St 2195 (Stadtsteinach – Helmbrechts – Selbitz – Naila – Lichtenberg).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 25 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 30 Kilometer).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Folgende Branchen sind in Stadtsteinach und im Landkreis Kulmbach ansässig: Nahrungsmittelindustrie, Gesundheit, Banken, Wärmepumpenbau, Baustoffindustrie, Heizungsbau, Möbelindustrie und Druckereien.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Kulmbach Platz 326 von 401 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit Zukunftsrisiken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

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

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Stadt besitzt, mit Ausnahme der „Alte Pressecker Straße“, keine rechtskräftigen Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen die Stadt 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 die Stadt 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 Stadtsteinach 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 der Stadt Stadtsteinach bei 1,92 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt 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 1.518 Wohnungen in Stadtsteinach sind dies im Jahr zwischen sieben und acht Wohnungen, in zehn Jahren somit rund 75 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 105 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 7880 m².

Somit besteht für die Stadt Stadtsteinach in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 7.880 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 27 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 2.835 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 5.045 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt 18 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 105 m², entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 1.890 m², insgesamt also rund 37,5 Prozent des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Stadtsteinach ist sich bewusst, dass mit der Erweiterung des Baugebiets „Alte Pressecker Straße“ Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Stadt keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Stadtverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, das Gebiet „Alte Pressecker Straße“ zu erschließen. In erster Linie soll Bauwilligen aus der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Stadtsteinach 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 Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Nahbereich Stadtsteinach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insbesondere sollen einer Abwanderung durch Schaffung vielseitiger qualifizierter Dauerarbeitsplätze sowie verbesserter Berufsausbildungs- und Einkommensmöglichkeiten entgegengewirkt, die Grundlagen von Fremdenverkehr und Erholung gesichert und zur Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden und die überörtliche Verkehrsanbindung und die öffentliche Verkehrsbedienung weiter verbessert werden.

2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, die in angemessener Weise am Siedlungsschwerpunkt des Hauptortes der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung der benachbarten Baugebiete weiterentwickelt.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass die vorliegende Fläche erschlossen wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Vorliegend werden Potentiale der Innenentwicklung mobilisiert. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung.

Das Anbindegebot gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

Nachbargemeinden sind die Stadt Kulmbach, die Gemeinde Rugendorf, der Markt Presseck sowie die Gemeinden Grafengehaig, Guttenberg und Untersteinach, alle im Landkreis Kulmbach.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet im Norden als Fläche für die Landwirtschaft, im Süden als Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für den Geltungsbereich existiert kein städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Stadtsteinach. Es existiert ein ISEK2020, das als Grundlage für die Beurteilung derzeitiger städtebaulicher Missstände und funktionaler Schwächen dient. Dies bezieht sich jedoch vor allem auf die Sanierungsgebiete I und II, die sich in der Ortsmitte befinden.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An die Änderungsflächen grenzt direkt kein weiterer bestehender Bebauungsplan an. Der Geltungsbereich der Fläche befindet sich im qualifizierten Bebauungsplan „Alte Pressecker Straße“, der 03.04.1959 in Kraft getreten ist.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Stadtsteinach.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft, im Westen, Süden und Osten von bestehender Bebauung begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt nach Süden und Norden ab. Die höchste Stelle des Geländes befindet sich zentral im Geltungsbereich auf einer Höhe von 361 Metern über NN. Nach Süden hin fällt es auf 355 Meter über NN ab. Nach Norden hin auf 358 Meter über NN.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Frankenwald und seinem Vorland ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist, wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen, mit 200 Tagen relativ kurz.

5.5. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Derzeit entwässert das Gelände nach Norden zum Schindelbach und nach Süden zur Ortslage hin. Es ist ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Geltungsbereichs geplant.

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereich sind nicht betroffen. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

Wassersensible Bereiche sind betroffen aufgrund der Nähe zum Schindelbach. Grundsätzlich wird daher den Bauherren empfohlen eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Ein Verzicht auf den Bau eines Kellers ist in diesem Bereich ratsam.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Allerdings ist es aufgrund der Nähe zum Schindelbach nicht auszuschließen, dass die Grundwasserstände hochliegen.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung grenzt im Norden Flächen für die Landwirtschaft sowie im Osten, Süden und Westen umliegende Bebauung an. Im Südosten befindet sich eine Verkehrsfläche Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich im östlichen und nördlichen Randbereich.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Stadtsteinach und das Planungsgebiet liegen naturräumlich an der Grenze vom Obermainischen Hügelland zum Thüringer Schiefergebirge.

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich dem Mittleren Keuper zu; hier: Der Grabfeldformation mit: Ton-/Mergelstein, dunkelrot, rotbraun, grün, violettbraun, grau, graugrün; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein in Lagen und Linsen, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig

Die Böden sind vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet sind Braunerde-Pseudogley aus Lehm bis Schluff über Lehm bis Ton.

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sofern Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen vorgefunden werden sollten, wäre eine geeignete Fachfirma einzuschalten und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Alte Pressecker Straße“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Stadtsteinach:

2216 landwirtschaftliche Fläche
2287/2 (TF) Abzweigung Breslauer Straße

2217 landwirtschaftliche Fläche

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz bis auf die Abzweigung der Breslauer Straße, die in Besitz der Stadt ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich keine Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet:	7.700 m ²
Verkehrsfläche:	1.710 m ²
öffentliche Grünflächen:	1.240 m ²
Regenrückhaltebecken:	70 m ²
Summe:	10.720 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Auf dem überplanten Gelände sollen Wohngebäude errichtet werden.

7. Verkehrskonzeption

Die Anbindung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über eine Verlängerung der „Breslauer Straße“.

Die Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet liegt im Naturpark Frankenwald.

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop mit der Benennung „Schindelbach südlich Unterzaubach“. Dabei handelt es sich um dem Hauptbiotoptyp Auwälder.

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich im östlichen Randbereich.

Bei allen Pflanzungen zur freien Landschaft hin ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

8.1. Bäume

Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia
Esche	fraxinus excelsior
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	carpinus betulus
Rotbuche	fagus silvatica
Sommerlinde	tilia platyphyllos
Spitzahorn	acer platanoides
Stieleiche, Sommereiche	quercus robur
Traubeneiche, Winterliche	quercus petraea
Vogelkirsche, Süßkirsche	prunus avium
Wacholder	juniperus communis
Winterlinde	tilia cordata
Zitterpappel, Aspe, Espe	populus tremula

8.2. Sträucher

Besenginster	sarothamnus scoparius
Faulbaum, Pulverholz	frangula alnus
Feldahorn	acer campestre
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel, Haselnuss	corylus avellana
Himbeere	rubus idaeus
Hundsrose	rosa canina
Schlehe	prunus spinosa
Traubenholunder	sambucus racemosa
Wacholder	juniperus communis

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Alte Pressecker Straße“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Zulässig sind demnach Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.1.2. Geschossflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl von 1 wurde festgesetzt, um eine Bebauung mit drei Vollgeschossen realisieren zu können. Sie orientiert sich an der Bestandssituation der Wohngebäude in der Umgebung.

1.1.3. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 gewählt, welche über dem Orientierungswert von 0,4 liegt. Diese leitet sich aus dem obersten Ziel ab, sparsam mit Grund und Boden umzugehen (§1a Abs. 2 BauGB/ Ziel 3.1 LEP). Diesem Ziel soll durch eine verdichtete Bebauung entsprochen werden, die entweder durch eine höhere Bebauung oder durch eine dichtere erreicht werden kann. Aufgrund des ländlichen Kontexts und der angrenzenden Bereiche, wurde sich dazu entschlossen das Ziel der verdichteten Bebauung durch eine maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl zu unterschützen.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal drei (III) festgesetzt. Zum einen, um eine angemessen verdichtete Bauweise erreichen zu können und die Möglichkeit zu bieten, Mehrfamilien zu errichten, um den Bedarf von vielfältigen Wohnflächen in diesem Gebiet abzudecken. Zum anderen, um eine zu hohe Bebauung am Stadtrand zu verhindern. Im bereits bestehenden Bebauungsplan sind die angedachten Wohngebäude auf eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Anzahl der drei Vollgeschosse ist allerdings angebracht, da das Gebiet baulich eingebunden ist, unter anderem durch einen Supermarkt. Darüber hinaus befindet sich eine Bundesstraße im Norden und das Gebiet wird durch einen Auwald eingegrünt.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 10,50 Metern Is Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe im Bereich des Haupteingangs des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen.

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1. Offene Bauweise

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

1.2.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

1.2.3. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Die Baugrenzen wurden generell drei Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Damit soll den Bauherrn ermöglicht werden, die geplanten Gebäude möglichst frei auf dem Grundstück zu platzieren.

1.2.4. Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaut öffentliche Verkehrswege verkehrlich angebunden. Die Bau - und Betriebszufahrt erfolgt über die Fl. Nr. 2287/2 Gemarkung Stadtsteinach.

1.4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die Flächen die als öffentliche Grünflächen gekennzeichnet sind, sind von der Bebauung freizuhalten.

Private Grünflächen

Die Flächen die als private Grünflächen gekennzeichnet sind, sind von der Bebauung freizuhalten.

1.5. Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Schindelbach

Der Schindelbach ist der linke Zufluss des Zaubachs und fließt im Norden von der Stadt Stadtsteinach. Es handelt sich um die planungsrechtliche Sicherung des Bestands.

Geplantes Regenrückhaltebecken

Das geplante Regenrückhaltebecken dient der Entwässerung der angrenzenden Wohngebiete.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Biotopkartierte Auwaldbestände entlang des Schindelbachs

Eingriffe in die biotopkartierten Auwaldbestände sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kulmbach zulässig.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Das Gebiet wird an die Entwässerungsanlagen der Stadt Stadtsteinach angeschlossen. Das Erweiterungsgebiet des Baugebiets „Alte Pressecker Straße“ entwässert im Trennsystem.

Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Niederschlagswasser sollte möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Dazu sollte vorab ein geeigneter Nachweis erbracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darstellt, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt bei Einleitungen in das Grundwasser, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Dies ist durch den Bauherrn oder dessen Planer zu überprüfen. Sofern diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage der Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, so ist das anfallende Niederschlagswasser dem kommunalen Mischwasserkanal zuzuführen. Diesbezüglich ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation zu prüfen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Stadt Stadtsteinach als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Der Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Breslauer Straße. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

Der Feuerschutz kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebiets eine Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Eine Gasrohr- oder Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk mitzuteilen sind. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorgesehen. Für die Erschließung des Gebiets mit Telekommunikations-Dienstleistungen ist es zur Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern erforderlich, dass sich der Erschließungsträger oder die Kommune mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt. In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Eventuell reichen bestehende Anlagen nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bestehende Straßen aufgebrochen werden müssen.

10.3. Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstofffassung des Landkreises Kulmbach.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Gebiets wird über einen privaten Investor finanziert.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

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

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Luftreinhaltung

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

12.3.2. Emissionen

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sind vorhanden. Die erwartbaren Geräuscheinwirkungen resultieren aus angrenzenden Verkehrsflächen sowie aus gewerblich genutzter Fläche. Diese liegt unmittelbar westlich des Baugebiets. Es handelt sich dabei um einen Lebensmittelmarkt, über Emissionen von diesen Flächen liegen Unterlagen vor.

Bereits vor der Änderung des Bebauungsplans „Alte Pressecker Straße“ konnte gemäß dem bestehenden Bebauungsplan „Alte Pressecker Straße“ östlich des Lebensmittelmarkts ein Gebäude errichtet werden. Dieser Immissionsort wurde bei der Schalltechnischen Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft bei dem Neubau des Rewe-Markts untersucht.

Die Berechnungsergebnisse ergaben, dass die Immissionspegel, die zulässigen Anforderungen am Tag für die mögliche Bebauung in der Breslauer Straße um bis zu 4 dB (A) überschreiten. Zur Nachtzeit werden die zulässigen Werte eingehalten.

Im Rahmen der Schallprognose wurde ermittelt, dass auf dem REWE-Gelände eine fünf Meter hohe Lärmschutzwand erforderlich wäre, um das angrenzende Wohngebäude ausreichen zu schützen. Es wurde im Gutachten empfohlen, diese Lärmschutzmaßnahme im Detail nach Vorliegen der Planung des Wohnhauses zu bemessen.

Ebenso wurden kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen in die Beurteilung miteinbezogen, um das Spitzenpegelkriterium zu prüfen. Diese ergaben, dass mit einer Lärmschutzwand die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden können.

Es ist davon auszugehen, dass eine solche Lärmschutzwand genügt, um die geplanten, weiter entfernten, Wohngebäude ebenfalls vor unzulässigen Emissionen zu schützen.

Etwa 120 Meter westlich des Plangebietes liegt die Kronacher Straße, die als Ortsdurchfahrt dient. Aufgrund einer Ortsumgehung dient diese nicht mehr dem überörtlichen Verkehr, sondern wird überwiegend von der lokalen Bevölkerung genutzt. Unter Berücksichtigung der Distanz zu den Wohngebieten, der vorhandenen Bebauung sowie der geringen Durchfahrtsfrequenz ist durch die Straße nicht von nennenswerten Emissionen auszugehen.

Die Bundesstraße B 303 liegt rund 100 Meter nördlich des Planungsgebiets. Diese wurde mittels einer Ortsumgehung im Jahr 2021 an den aktuellen Standort verlegt.

Die lärmtechnische Untersuchung zur Ortsumgehung Stadtsteinach ergab, dass in der unmittelbaren Umgebung zum geplanten Baugebiet, wie dem Wohnhaus in der Breslauer Str. 32a keine Überschreitungen stattfinden. Etwas nördlich davon liegt das Wohnhaus in der Breslauer Str. 33, bei welchen Überschreitungen ohne Lärmschutzmaßnahmen aufgetreten wären. Diese wurden allerdings durch den Bau eines Lärmschutzes in Form eines 120 Meter langen und 3 Meter hohen Walls abgeschwächt, wodurch keine Überschreitung der Grenzwerte auftreten.

Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt und Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB hinreichend berücksichtigt werden.

Durch Emissionen von der Bundesstraße B 303 können keine Ansprüche an den Straßenbaulastträger resultieren. Da die Grenzwerte nach der 16. BImSchV sicher eingehalten werden und dies gutachterlich nachgewiesen wurde, ergibt sich diesbezüglich auch keine Grundlage für die Geltendmachung eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen.

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind nicht erkennbar.

12.3.3. Landschafts- und Naturschutz

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Eingriffe in die biotopkartierten Auwaldbestände sind nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kulmbach zulässig (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Das Gebiet liegt flächendeckend im Naturpark Frankenwald. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im östlichen Randbereich der Fläche.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

12.4. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

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

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

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

13. Umweltbericht

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren am Ortsrand nach §13b BauGB handelt, kann von der Umweltprüfung und damit auch von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 9. Mai 2022
Aufgestellt: Kronach, im Mai 2022

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Stadtsteinach über die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Alte Pressecker Straße“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Stadtsteinach 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 Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl., S. 1353), 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 zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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) erlässt die Stadt Stadtsteinach folgende

Satzung:

§ 1

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Alte Pressecker Straße“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 9. Mai 2022, geändert am und am, wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Stadtsteinach, den

.....
Roland Wolfrum
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

