



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 11.9.2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.12**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“**

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 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES, NACHWEIS DES BEDARFS	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	6
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	7
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	7
5.3. TOPOGRAPHIE	7
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.6. VEGETATION	8
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	9
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
6.1. FLÄCHENBILANZ	9
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION	10
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	10
8.1. BÄUME.....	10
8.2. STRÄUCHER	10
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	11
10.1. ENTWÄSSERUNG	11
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	12
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10.4. BODENORDNUNG	13
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	13
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	13
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	13
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	14
12.3.1. Luftreinhaltung.....	14
12.3.2. Emissionen	14
12.3.3. Landschafts- und Naturschutz	15
12.4. WIRTSCHAFT.....	16

12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	17
13. UMWELTBERICHT.....	17
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	17
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	17
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....</i>	<i>17</i>
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	<i>17</i>
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	18
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	18
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	19
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</i>	<i>19</i>
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....</i>	<i>19</i>
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</i>	<i>19</i>
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	<i>19</i>
13.7. UMWELTPRÜFUNG	20
14. ENTWURFSVERFASSER	24

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 Meter (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 3.205 am 31. Dezember 2022. 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 81 Einwohnern pro km² (Landkreis Kulmbach 109, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 190).

Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung der Stadt rückläufig. In den letzten vier Jahren konnte jedoch ein deutlicher Aufwärtstrend verzeichnet 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 Aufstellung 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 liegt eine konkrete Anfrage der evangelisch freikirchlichen Gemeinschaft Stadtsteinach vor, die auf dem Gelände ein Gemeindezentrum errichten möchte. Aus diesem Grunde hat der Stadtrat beschlossen, für das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innenentwicklungspotenziale:

Die bisherigen Räumlichkeiten in der Kulmbacher Straße 12 sind für die Gemeinschaft nicht mehr ausreichend. Daher wurde beschlossen, ein neues Gemeindezentrum in der Badstraße zu errichten. Geeignete bestehende Gebäude, die entsprechend umgenutzt werden könnten, sind in der Stadt nicht verfügbar.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt:
3.205 am 31.12.2022.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre:

In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.217 im Jahr 2012 auf 3.205 im Jahr 2022. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 12 Personen.

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Landkreis Kulmbach weist 2022 eine Einwohnerzahl von 73.211 auf. Für 2032 wird eine Bevölkerungszahl von 69.500 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 3.700 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 befinden 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 2022 belegte der Landkreis Kulmbach Platz 245 von 400 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit ausgeglichenen Chancen und Risiken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Die bisherigen Räumlichkeiten in der Kulmbacher Straße 12 sind für die Gemeinschaft nicht mehr ausreichend. Daher wurde beschlossen, ein neues Gemeindezentrum in der Badstraße zu errichten. Geeignete bestehende Gebäude, die entsprechend umgenutzt werden könnten, sind in der Stadt nicht verfügbar.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Stadtsteinach trägt für das Bauleitplanungsverfahren keine Kosten und Folgekosten. Die Kosten für Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Am Pfuhlgraben“ werden vom Antragsteller getragen. Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

Baupflicht:

Die Eintragung einer Bauverpflichtung ist nicht erforderlich.

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 2020 (LEP 2020) 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.

Stadtsteinach liegt im Mittelbereich Kulmbach und erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums.

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

Die Schutzzone der Gasleitung ist in den Planunterlagen eingetragen.

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 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Stadt Stadtsteinach existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Auf der anderen Seite der Badstraße grenzt der seit 1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Am Freibad“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Stadtsteinach, rund 800 Meter ost-südöstlich der Stadtmitte.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt von einer bestehenden Teichanlage, im Osten von der Badstraße, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Westen von gewerblichen Lagerflächen.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Tales der Unteren Steinach. Das Gelände steigt von rund 339 Metern über NN im Westen auf etwa 341 Meter über NN im Norden und Osten und rund 342 Meter über NN im Süden an.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt an der Ostseite des Tales der Unteren Steinach. Weiter nach Osten steigt das Gelände steil zum Hainberg hin an.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Vorland des Frankenwaldes 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 unmittelbar betroffen. Im Norden grenzt eine bestehende Teichanlage an, der Pfuhlgraben liegt rund 250 Meter westlich des Planungsgebietes, genauso weit nördlich davon verläuft ein namenloser Graben. Derzeit entwässert das Gelände nach Westen in Richtung Pfuhlgraben und Untere Steinach.

Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

Vom Landratsamt Kulmbach wird mitgeteilt, dass laut RIWA-GIS durch das Grundstück Flur-Nr. 822 ein verrohrter, namenloser Graben zwischen den Teichen auf den Flur-Nrn. 822 und 545 führt. Da Kennzeichnungen bei derartigen Gewässern erfahrungsgemäß von der Realität abweichen können, ist es denkbar, dass der Graben an der westlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nrn. 822 und 548 verläuft. Vor Baubeginn sollte der genaue Gewässerverlauf im Baufeld überprüft werden.

Das Planungsgebiet wird durch die Bahnlinie vom Überschwemmungsgebiet der Unteren Steinach getrennt, welches rund 150 Meter entfernt ist. Beim zugrunde gelegten hundertjährigen Hochwasserereignis handelt es sich jedoch nur um eine statistische Bemessungsgröße. Es können auch größere Hochwasser- oder Starkregenereignisse eintreten, die dann zu großen Schäden führen können. Das Planungsgebiet liegt zudem innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht exakt abgelesen werden.

Infolge von Starkregenereignissen, insbesondere wegen des hier nach Süden leicht ansteigenden Geländes und dem nach Westen begrenzenden Bahndamm, welcher bei wild abfließendem Oberflächenwasser als Abflusshindernis wirken kann, kann es außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse, die Problematik von Sturzfluten oder wild abfließendem Oberflächenwasser sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch dem Bauherrn. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, welche das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen.

Außengebietswasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor, jedoch sind die vorhandenen Böden fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm. Dementsprechend ist ein hoher Grundwasserstand anzunehmen.

Festsetzte Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die Heckenbestände an der südwestlichen Grundstücksgrenze werden erhalten.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

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

Der Untergrund besteht aus pleistozänen bis holozänen Bach- und Flussablagerungen, besteht aus Sand und Kies, teilweise überdeckt von Flusslehm und Flussmergel.

Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 weist für den Großteil des Planungsgebiets den Baugrundtyp bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen aus.

Auf diesem Untergrund entwickeln sich fast ausschließlich Gley-Braunerden aus teilweise skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton.

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

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Die gesetzlichen Vorgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und dem Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Nach Durchführung der eigentlichen Baumaßnahme sind entstandene Bodenverdichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen und die Böden in ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit wiederherzustellen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Pfuhlgraben“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Stadtsteinach:

547/1 TF, Badstraße 822 TF

Das Grundstück Flur-Nr. 822 befindet sich in Privatbesitz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebietsfläche:	3.080 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	760 m ²
private Verkehrsfläche (Zufahrt):	20 m ²
öffentliche Grünfläche:	710 m ²
private Grünfläche/Ausgleichsfläche:	1.330 m ²
Summe:	5.900 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Auf dem überplanten Gelände soll ein neues Gemeindezentrum der evangelisch freikirchlichen Gemeinschaft Stadtsteinach entstehen.

7. Verkehrskonzeption

Die Anbindung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt über die Badstraße.
Die Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die Heckenbestände an der südwestlichen Grundstücksgrenze erhalten.
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze werden Bäume und Sträucher gepflanzt.
Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

8.1. Bäume

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia
Esche	fraxinus excelsior
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	carpinus betulus
Rotbuche	fagus silvatica
Salweide	salix caprea
Schwarzerle	alnus glutinosa
Silberweide	salix alba
Sommerlinde	tilia platyphyllos
Spitzahorn	acer platanoides
Vogelkirsche, Süßkirsche	prunus avium
Zitterpappel, Aspe, Espe	populus tremula

8.2. Sträucher

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
Weißdorn	crataegus monogyna

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Pfuhlgraben“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

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.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet:
Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
Wohnnutzung ist grundsätzlich zulässig, genießt aber lediglich einen Schutzanspruch von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO.
Geländeabgrabungen und –auffüllungen sind grundsätzlich zulässig.
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl:
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Dadurch soll eine verdichtete, flächensparende Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden.
Gebäudehöhe:
Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von acht Metern festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand auf den nördlich angrenzenden Grundstücken.
Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen:
Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und somit eine flächensparende Bauweise zu erreichen. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
3. **Weitere Festsetzungen:**
Verkehrsflächen
Versorgungs- und Abwasserleitungen
öffentliche und private Grünflächen
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Das Gebiet wird über ein bestehendes Abwasserpumpwerk an die Entwässerungsanlagen der Stadt Stadtsteinach angeschlossen. Das Gebiet entwässert im Mischsystem.

Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und der städtischen Kläranlage zugeführt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des aufnehmenden Kanals ist zu überprüfen. Die Kläranlage Stadtsteinach ist auf eine Ausbaugröße von 4.600 EW bemessen. Im Jahr 2021 war eine mittlere BSB₅-Belastung von 2.543 EW an der Abwasserbehandlungsanlage ermittelt worden. Das Wasserwirtschaftsamt weist auf gravierende Mängel im Betrieb der Kläranlage Stadtsteinach hin.

Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Nachdem der vorhandene Untergrund für eine Versickerung nur bedingt geeignet ist, wird der Überlauf der Versickerungsanlagen an die bestehende Teichanlage nördlich des Planungsgebiets angeschlossen. Dabei ist zu dauerhaft zu gewährleisten, dass Dritte nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine Überschwemmung des Teiches muss zwingend vermieden werden.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, die gemäß §§ 8 und 10 der Erlaubnis bedarf. Die Erlaubnispflicht entfällt, wenn die Voraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. die Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in Verbindung mit den Technischen Regeln zur Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfüllt werden. Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in einer Gewässer die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Vorlage von Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen.

Die versiegelten Flächen sollten so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

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, sohlgleich 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 städtische Trinkwassernetz erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Badstraße. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

Der Feuerschutz kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Das Planungsgebiet kann an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen werden. Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Zur elektrischen Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung kann 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 der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk schriftlich mitgeteilt wird.

Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Der Schutzstreifen der Gasleitung beträgt in der Regel drei Meter beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitung ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden. Freigelegte Gasleitungen dürfen erst wieder verfüllt werden, nachdem diese vom Bayernwerk auf Beschädigungen überprüft wurden.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Vodafone Deutschland ist grundsätzlich möglich.

Die Telekom teilt mit, dass die Versorgung des Planbereichs derzeit geprüft wird. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.3. Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Kulmbach.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für äußere Erschließungsmaßnahmen.

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

Bei den Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, handelt es sich vor allem um Fahrzeugverkehr im Rahmen von Zusammenkünften, Gottesdiensten und anderen Veranstaltungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die auftretenden Immissionen im gesetzlich zulässigen Rahmen bewegen.

Die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung liegt rund 170 Meter südlich des Planungsgebiets (Wohnhaus Badstraße 18). Aufgrund der Entfernung ist nicht mit störenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

In einer Entfernung zwischen 350 und 400 Metern finden sich folgende gewerbliche Emissionsquellen: Im Norden das Gewerbegebiet Stadtsteinach, im Südwesten ein Kraftfahrzeughändler und im Süden ein Busunternehmen. Aufgrund der genannten Entfernungen und damit verbundenen Abschirmungseffekten ist von keiner störenden Beeinträchtigung des Planungsgebiets auszugehen.

Die Umgehungsstraße Bundesstraße B 303 liegt rund 290 Meter östlich des Planungsgebiets. Die Bundesstraße liegt in diesem Bereich im Einschnitt, sodass auch hier nicht von störenden Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße wegen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausgeschlossen sind. Insbesondere Ansprüche aus Gründen des Lärmschutzes sind auszuschließen. Dies gilt vor allem auch bei der durchschnittlich zu erwartenden künftigen Verkehrsentwicklung.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen jenseits der Badstraße der Campingplatz und im Norden das Freibad an sowie der gemeinsame Parkplatz. Seitens des Sachgebiets „Fachlicher Immissionsschutz“ beim Landratsamt Kulmbach bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird allerdings darauf aufmerksam gemacht, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens die Nachbarverträglichkeit möglicherweise durch eine Lärmimmissionsprognose nachzuweisen ist.

Gemäß den Festsetzungen sind im Planungsgebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig, somit keine Wohnnutzung.

Nach Rücksprache mit dem künftigen Bauherrn sollte jedoch eine Wohnnutzung nicht kategorisch ausgeschlossen werden, welche im Zusammenhang mit dem kirchlichen Charakter des Vorhabens steht. Andererseits darf eine solche Wohnnutzung, mit den damit verbundenen Schutzansprüchen gegen Lärm, nicht den Betrieb des Freibades oder des Campingplatzes beeinträchtigen. Daher wurde mit dem fachlichen Immissionsschutz vereinbart, dass eine Wohnnutzung nur einen Schutzanspruch gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genießen soll, also den Schutzanspruch von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von dem Eigentümer hinzunehmen.

Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich.

12.3.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich Flächen, die seit Jahrzehnten als Wirtschaftsgrünland genutzt werden. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Bei der geplanten Fläche handelt es sich überwiegend um Gewerbegebiete inklusive typischer Freiräume gemäß X 2 der Biotopwertliste, sodass für die Bilanzierung ein Wertpunkt zu Grunde gelegt wird.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
A 12: bewirtschaftete Äcker inklusive einjähriger Ackerbrache mit standorttypischer Segetalvegetation	4.430	4	0,8	14.176
Summe	4.430			14.176

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
X 2: Gewerbegebiet inklusive typischer Freiräume	3.630	1	1	3.630
B 112: mesophile Gebüsche/Hecken, junge Ausbildung	800	9	1	7.200
Summe	4.430			10.830

Die Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig auf der Fläche durchgeführt werden. Es fehlen noch 3346 Wertpunkte. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

A/E 1:

Das Planungsgebiet ist zur offenen Landschaft hin einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen. Die bestehende Fichtenhecke ist zu beseitigen. Bäume und Sträucher sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Standortgerechte Gehölzarten sind beispielsweise Spitzahorn (*acer platanoides*), Bergahorn (*acer pseudoplatanus*), Haselnuss (*corylus avellana*), Weidenarten (*salix spec.*), Weißdorn (*crataegus monogyna*), oder Wildkirschenarten (*prunus spec.*).

Alle Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 1437 der Gemarkung Stadtsteinach durchgeführt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume Ausgleichsfläche:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
G 211: mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	2.393	6	1	14.358
Summe	2.393			14.358

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
G 214: artenreiches Extensivgrünland (Initialstadium)	2.393	8	1	19.144
Summe	2.393			19.144

Die Ausgleichsfläche kann um 4.786 Wertpunkte aufgewertet werden. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

A/E 2:

Die Fläche ist von einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland in ein artenreiches Extensivgrünland umzuwandeln. Entwicklungsziel ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Es ist standortgerechtes, autochthones Saatgut mit hohem Kräuteranteil (8 %) zu verwenden. Im Vorfeld ist möglichst eine Ausmagerung durch Mahd und Beerntung mit Abtransport vorzusehen.

Die Ausgleichsflächen sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche sollte mit einer befristeten persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kulmbach, im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

12.4. Wirtschaft

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan insoweit berührt, dass bislang als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen werden.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

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

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Der Stadt liegt eine konkrete Anfrage der evangelisch freikirchlichen Gemeinschaft Stadtsteinach vor, die auf dem Gelände ein Gemeindezentrum errichten möchte. Aus diesem Grunde hat der Stadtrat beschlossen, für das betreffende Gebiet einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen siehe Punkt 9. dieser Begründung.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die Heckenbestände an der südwestlichen Grundstücksgrenze werden erhalten.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Einwohnersituation der Stadt Stadtsteinach.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung siehe Punkt 12.3.3. dieser Begründung.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Verkehrliche Maßnahmen sind aufgrund des geringen Umfangs der Gebietsausweisung nicht notwendig.

- Schallschutzmaßnahmen:

Bei den Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, handelt es sich vor allem um Fahrzeugverkehr im Rahmen von Zusammenkünften, Gottesdiensten und anderen Veranstaltungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die auftretenden Immissionen im gesetzlich zulässigen Rahmen bewegen.

Die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung liegt rund 170 Meter südlich des Planungsgebiets (Wohnhaus Badstraße 18). Aufgrund der Entfernung ist nicht mit störenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

In einer Entfernung zwischen 350 und 400 Metern finden sich folgende gewerbliche Emissionsquellen: Im Norden das Gewerbegebiet Stadtsteinach, im Südwesten ein Kraftfahrzeughändler und im Süden ein Busunternehmen. Aufgrund der genannten Entfernungen und damit verbundenen Abschirmungseffekten ist von keiner störenden Beeinträchtigung des Planungsgebiets auszugehen.

Die Umgehungsstraße Bundesstraße B 303 liegt rund 290 Meter östlich des Planungsgebiets. Die Bundesstraße liegt in diesem Bereich im Einschnitt, sodass auch hier nicht von störenden Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Das Staatliche Bauamt Bayreuth weist darauf hin, dass Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße wegen von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen ausdrücklich ausgeschlossen sind. Insbesondere Ansprüche aus Gründen des Lärmschutzes sind auszuschließen. Dies gilt vor allem auch bei der durchschnittlich zu erwartenden künftigen Verkehrsentwicklung.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen jenseits der Badstraße der Campingplatz und im Norden das Freibad an sowie der gemeinsame Parkplatz. Seitens des Sachgebiets „Fachlicher Immissionsschutz“ beim Landratsamt Kulmbach bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird allerdings darauf aufmerksam gemacht, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens die Nachbarverträglichkeit möglicherweise durch eine Lärmimmissionsprognose nachzuweisen ist.

Gemäß den Festsetzungen sind im Planungsgebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig, somit keine Wohnnutzung.

Nach Rücksprache mit dem künftigen Bauherrn sollte jedoch eine Wohnnutzung nicht kategorisch ausgeschlossen werden, welche im Zusammenhang mit dem kirchlichen Charakter des Vorhabens steht. Andererseits darf eine solche Wohnnutzung, mit den damit verbundenen Schutzansprüchen gegen Lärm, nicht den Betrieb des Freibades oder des Campingplatzes beeinträchtigen. Daher wurde mit dem fachlichen Immissionsschutz vereinbart, dass eine Wohnnutzung nur einen Schutzanspruch gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genießen soll, also den Schutzanspruch von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von dem Eigentümer hinzunehmen.

Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt eine Versiegelung des Bodens. Zusätzlicher Verkehr ist wegen des geringen Umfangs der Gebietsausweisung nicht erforderlich. Mit störenden Schallimmissionen ist nicht zu rechnen.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung des Sondergebiets wäre grundsätzlich auch an anderer Stelle des Stadtgebiets denkbar, doch passt die geplante Nutzung gut in das Quartier, wo sich mit Steinachtalhalle, Tennisanlagen, Schwimmbad und Campingplatz bereits eine gewisse Infrastruktur herausgebildet hat und für größere Veranstaltungen auch ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung werden durchgeführt. Maßnahmen zur Verringerung von Schallemissionen und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub werden auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Kulmbach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase oder während des laufenden Betriebs nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage im Bereich von Gebäuden verändert.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingrünungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kulmbach regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind oder ob Nachpflanzungen wegen Verlust bzw. Nachsaaten erforderlich werden.

13.7. Umweltprüfung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Entlang des Planungsgebiets verläuft der „Wallfahrerweg“ des Frankenwaldvereins.

Wie den Ausführungen unter Punkt 12.3.2. „Emissionen“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Im gleichen Punkt wird ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase, in geringem Umfang auch während des laufenden Betriebs entstehen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden, da sich das Planungsgebiet am süd-östlichen Ortsrand von Stadtsteinach befindet, der bereits durch bauliche Nutzung geprägt ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit keine Trennungsfunktion.

Schutzgut Boden:

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

Der belebte Boden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Erosionsgefahr besteht sowohl durch Wind, weniger durch Wasser; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zu Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Es wird empfohlen, Baumaßnahmen in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf von Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt in gewissem Ausmaß durch die notwendige Geländegestaltung.

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

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

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1: 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht exakt abgelesen werden.

Ob der lokale Grundwasserspiegel durch das geplante Vorhaben aufgeschlossen wird, ist in einem nachgelagerten Verfahren zu erörtern. Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern, bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Die vorhandenen Böden im Planungsgebiet sind fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm. Dementsprechend ist ein höherer Grundwasserstand anzunehmen. Eine Veränderung der Grundwasserströme und Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nach aktuellem Stand nicht vorherzusagen.

Das Planungsgebiet fällt nach Westen hin. Niederschlagswasser, das nicht im Untergrund versickert, entwässert derzeit in Richtung des Pfuhlgrabens sowie der Untere Steinach. Bäche, Teiche oder andere Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von dem Eigentümer hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, bewegen sich im gesetzlich zulässigen Rahmen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Stadtsteinach aufgrund fehlender Waldflächen keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Waldflächen finden sich südlich Kronach sowie östlich des Planungsgebietes in den Höhenlagen der Fränkischen Linie. Der Eingriff in die bestehende Nutzung könnte kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Stadtsteinach und ist bereits von vorhandener Bebauung geprägt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bisherige Grünflächen in Flächen für Gebäude umgewandelt werden.

Die Fläche am Südostrand von Stadtsteinach weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur in unmittelbarem Nahbereich gegeben. Um diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Damit sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Gebäudebestand. Es befinden sich dort auch keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Stadtsteinach findet durch die Lage am südöstlichen Ortsrand nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt in geringem Maß ein, weil bisherige Grünlandflächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen Keine lokale Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Geringe Auswirkungen Veränderung der Kulturlandschaft durch Umnutzung von Grünlandflächen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gemäß § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen Keine optischen Beeinträchtigungen aufgrund angrenzender Bebauung.
Schutzgut Fläche, Boden	Geringe Auswirkungen geringer Versiegelungsgrad ohne erheblichen Verlust von Bodenfunktionen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen Das Gebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht völlig auszuschließen. Keine Auswirkungen auf Fließgewässer. Kein Eingriff in wasserrechtliche Schutzkulisse.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Geringe Auswirkungen Kleinklimatische Auswirkungen durch Bodenversiegelung.

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: 11. September 2023
Aufgestellt: Kronach, im September 2023

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Stadtsteinach über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BGBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), erlässt die Stadt Stadtsteinach folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Am Pfuhlgraben“, 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 22. Mai 2023, geändert am 11. September 2023 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

.....
Dienstsigel

