



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 13. Dezember 2021

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.06**
Projekt: **Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes „Flürlein II“**

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

12.3.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	14
12.4. WIRTSCHAFT	15
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	15
13. UMWELTBERICHT	15
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	15
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH	15
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	15
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	15
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	16
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	16
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	16
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	16
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	16
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	17
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	17
13.7. ZUSAMMENFASSUNG	17
14. ENTWURFSVERFASSER	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 Einzel 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 3.113 am 31. Dezember 2020. 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 186).

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 Erweiterung 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 Bauanfrage für das betreffende Gebiet vor. Da sonst im Bereich „Flürlein II“ keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, beschloss der Stadtrat den bestehenden Bebauungsplan zu erweitern. Die Änderung und Erweiterung 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. 3 „Alte Pressecker Straße“ (rechtskräftig seit 1959) sind noch zwei Baulücken vorhanden, die jedoch teilweise als Parkplatz für die Tierklinik oder als Gartenflächen genutzt werden.

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

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt: 3.113 am 31.12.2020.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.309 im Jahr 2010 auf 3.113 im Jahr 2020. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 196 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 30 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Kulmbach weist 2020 eine Einwohnerzahl von 71.428 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 68.800 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 2.600 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 Lichtenfels 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 des Bebauungsplanes „Flürlein II“, der bislang noch nicht vollständig erschlossen wurde, 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 788 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 zwei neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 105 m², entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 210 m², insgesamt also rund vier Prozent des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Stadtsteinach ist sich bewusst, dass mit der Erweiterung des Baugebiets „Flürlein II“ 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 Baugebiet „Flürlein II“ geringfügig zu erweitern. 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 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

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 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Stadt Stadtsteinach existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An die Erweiterungsflächen grenzt im Süden der Bebauungsplan „Flürlein II“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand von Stadtsteinach.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von einem bestehenden Wirtschaftsweg, im Osten und Süden vom Baugebiet „Flürlein II“ und im Westen von freier Landschaft begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einem Höhenrücken, der nach Westen ansteigt. Das Gelände steigt von rund 366 bis 367 Metern über NN im Norden und Osten auf etwa 373 Meter über NN im Süden und Westen an.

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt auf einem Höhenrücken, der das Tal des Zaubachs bzw. der Unteren Steinach im Osten vom Tal des Lehentaler Baches bzw. der Dobrach im Westen trennt.

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 betroffen. Derzeit entwässert das Gelände nach Osten zum Zaubach hin.

Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereich sind nicht betroffen. Auf breitflächig zufließendes Oberflächenwasser von den Hangbereichen im Westen sollte geachtet werden. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor; da die anstehenden Gesteine aber in der Regel klüftig sind, wird von eher niedrigem Grundwasserstand ausgegangen.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit als teilweise als Grünland landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung grenzen weitere Ackerflächen an. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich in allen Randbereichen des überplanten Gebiets.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

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

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Oberen oder Hauptmuschelkalkes.

Auf diesen Untergründen bilden sich an Böden je nach Hangneigung Rendzinen bzw. flachgründige Protorendzinen.

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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Flürlein II“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Stadtsteinach:

1929 TF, Wirtschaftsweg	1974 TF	1975 TF---
1979/16 Fußweg	1979/20 Fußweg	

Die Grundstücke befinden sich bis auf den Wirtschaftsweg und die Fußwege in Privatbesitz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich keine Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet:	2.850 m ²
Verkehrsfläche:	560 m ²
private Grünflächen:	790 m ²
Summe:	4.200 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Auf dem überplanten Gelände sollen Wohngebäude errichtet werden.

7. Verkehrskonzeption

Die Anbindung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen erfolgt für den südlichen Teil des Baugebiets über eine Verlängerung der Straße „Flürlein“. Der nördliche Bereich wird über den auszubauenden Wirtschaftsweg Flur-Nummer 1929 erschlossen.

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

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Im Norden befindet sich eine biotopkartierte Hecke (Biotop-Nummer 5834-1252-099 – Hecken und Feldgehölze im Vogelgrund und Sauergraben westlich von Stadtsteinach). Die Hecke muss im Bereich der Zufahrt in das Gebiet beseitigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt der Hecke sowie die Entnahme von Einzelbäumen ist grundsätzlich zulässig, die Hecke muss in ihrer Substanz jedoch erhalten bleiben.

Entlang der übrigen Randbereiche des Gebiets befindet sich erhaltenswerter Gehölzbestand. Dieser ist nach Möglichkeit zu erhalten und zur freien Landschaft hin, zu der ein fünf Meter breiter Grünstreifen anzulegen ist, durch Nachpflanzungen zu verdichten.

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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Flürlein II“ 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:**

Allgemeines Wohngebiet:
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.
 - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl von 0,35:
Es wurde eine Grundflächenzahl gewählt, die nahe der Obergrenze von 0,4 liegt. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Stadtrand soll jedoch eine allzu dichte Bebauung vermieden werden.

Geschossflächenzahl von 0,7:
Die Geschossflächenzahl von 0,7 wurde festgesetzt, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisieren zu können.

Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei fixiert, zum einen, um eine angemessen verdichtete Bauweise erreichen zu können, zum anderen, um eine zu hohe Bebauung am Stadtrand zu verhindern.

Gebäudehöhe von maximal neun Metern:
Gleiches gilt für die festgesetzte Gebäudehöhe von neun Metern, welche die Errichtung von zwei Vollgeschossen ermöglichen soll.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:

Baugrenzen:

Nach Norden und Süden wurden die Baugrenzen fünf Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, nach Osten und Westen schließt sie an den festgesetzten Grüngürtel an. Damit soll den Bauherrn ermöglicht werden, die geplanten Gebäude möglichst frei auf dem Grundstück zu platzieren.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Das Gebiet wird an die Entwässerungsanlagen der Stadt Stadtsteinach angeschlossen. Das Baugebiet Flürlein II entwässert im Trennsystem.

Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal 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 städtischen Regenwasserkanal zuzuführen. Diesbezüglich ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation zu prüfen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal in den Zaubach (EL 8 NSW) wurde den Stadtwerken Stadtsteinach mit Bescheid vom 20. Dezember 2016, Az. S34-6321-Die, eine gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG erteilt. In den Planunterlagen des Ingenieurbüros Miller vom 10. November 2011, welche dieser Erlaubnis zugrunde lagen, werden die Grundstücke Flur-Nummer 1974 und 1975, Gemarkung Stadtsteinach, dem Einzugsgebiet dieses Regenwasserkanals zugeordnet. Sofern durch die Erweiterung des Baugebiets Flürlein II und eine gegebenenfalls damit verbundene zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal die im Bescheid vom 20. Dezember 2016 festgesetzte Einleitungsmenge von 421 Liter pro Sekunde in den Zaubach eingehalten wird, ist keine Änderung oder Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Wird der festgesetzte Umfang der Einleitung jedoch überschritten, ist durch die Stadtwerke Stadtsteinach eine Anpassung oder Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis unter Vorlage von entsprechenden Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen.

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 Straße „Flürlein“. 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 künftige mögliche Erschließungen ist auch das Verlegen von Leitungen in den einbezogenen Verkehrsflächen mit der Flur-Nummer 1979/16 sowohl in Richtung Nordwest als auch in Richtung Nordost notwendig. 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 Wertstoffeffassung des Landkreises Kulmbach.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Stadtsteinach

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

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

12.3.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Im Norden des Gebiets befindet sich eine biotopgeschützte Hecke. Die Hecke muss im Bereich der Zufahrt in das Gebiet beseitigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt der Hecke sowie die Entnahme von Einzelbäumen ist grundsätzlich zulässig, die Hecke muss in ihrer Substanz jedoch erhalten bleiben.

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 Bebauungsplanänderung und -erweiterung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa 0,35 Hektar. Es kann davon ausgegangen werden, dass davon rund 800 m² versiegelt werden.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt; sie sind an das Straßen- und Wegenetz der Stadt Stadtsteinach angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Stadtsteinach, weil mit der Ausweisung von Wohnbauflächen die Ansiedlung junger Familien erleichtert wird.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Im Norden des Gebiets befindet sich eine biotopgeschützte Hecke. Die Hecke muss im Bereich der Zufahrt in das Gebiet beseitigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt der Hecke sowie die Entnahme von Einzelbäumen ist grundsätzlich zulässig, die Hecke muss in ihrer Substanz jedoch erhalten bleiben.

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.

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 Baugebietserweiterung nicht notwendig.

- Schallschutzmaßnahmen:

Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind ebenfalls nicht erkennbar.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

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

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung von Bauflächen wäre grundsätzlich auch an anderer Stelle des Stadtgebiets denkbar.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung und zur Verbesserung der Verkehrssituation werden durchgeführt. Maßnahmen zur Verringerung von Schallemissionen 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 wird 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 verändert im Bereich von Gebäuden, Zufahrten und Verkehrsanlagen.

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. Zusammenfassung

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 Wirtschaftsweges Flur-Nummer 1929 verläuft der Wanderweg KU 32 „Bergfeldweg“ 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 westlichen 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 befindet sich ein kartiertes Biotop am Nordrand des Baugebietes. Die Hecke muss im Bereich der Zufahrt in das Gebiet beseitigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt der Hecke sowie die Entnahme von Einzelbäumen ist grundsätzlich zulässig, die Hecke muss in ihrer Substanz jedoch erhalten bleiben.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit keine Trennungsfunktion.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben im Bereich der geplanten Gebäude und der Verkehrsflächen. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr besteht sowohl durch Wind als auch auf Grund der Hanglage durch Wasser; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

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:

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. 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. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet fällt nach Norden und Osten. Niederschlagswasser, das nicht im Untergrund versickert, entwässert derzeit in Richtung des Zaubaches. 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 den Anwohnern hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den Hängen des Oberberges bzw. Spiegels zu rechnen.

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 beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. 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. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben möglicherweise eine Beeinträchtigung dar, da ein Wanderweg entlang des Gebietes verläuft. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen in Flächen für Gebäude, Verkehrsanlagen und Grünflächen umgewandelt werden.

Die Fläche nördlich 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 und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Stadtsteinach wird durch die vorgesehene Eingrünung des Geländes abgemildert. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

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: 13. Dezember 2021
Aufgestellt: Kronach, im April 2022

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Stadtsteinach über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Flürlein II“

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. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), 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 § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Stadt Stadtsteinach folgende

Satzung:

§ 1

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Flürlein II“, 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 20. Mai 2021, geändert am 13. Dezember 2021. 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