



imagine.
bauart & design GmbH.

Berliner Platz 2
D-90489 Nürnberg
Fon +49 911 66 488 22-7
Fax +49 911 66 488 22-9

buero@imagine-art.de
<http://www.imagine-art.de>

GF Ludwig Seibert
HRB 36859, Amtsgericht Nürnberg
241/129/23086

Sparkasse Mittelfranken Süd
IBAN: DE19 7645 0000 0231 8290 29
BIC: BYLADEM1SRS

Begründung mit Umweltbericht

Endfassung 10.03.2023

<u>Vorhaben:</u>	Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO-Einzelhandel“ – Ansiedlung der Norma Hainbergstraße, Stadtsteinach)
<u>Gemeinde:</u>	Stadt Stadtsteinach
<u>Landkreis:</u>	Kulmbach
<u>Vorhabensträger:</u>	Norma - Lebensmittelbetrieb Stiftung & Co KG.
<u>Entwurfsverfasser:</u>	imagine. bauart & design GmbH Am Schallerseck 34 90765 Fürth

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
1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
3. INFRASTRUKTUR	5
3.1. ENTWÄSSERUNG	5
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	6
3.3. MÜLLENTSORGUNG	7
3.4. BODENORDNUNG	7
4. HYDROLOGIE	7
4.1. GEWÄSSER	7
4.2. WASSERSCHUTZGEBIETE	7
4.3. GRUNDWASSER	7
4.4. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE	7
5. HINWEISE FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ	8
5.1. LUFTREINHALTUNG	8
5.2. EMISSIONEN	8
6. BODENDENKMÄLER	8
7. FLÄCHENBILANZ	9
8. UMWELTBERICHT	9
8.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	9
8.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH	9
8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	9
8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituationen	9
8.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
8.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIEGN AUSWIRKUNGEN	11
8.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	11
8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	11
8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	11
8.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen	11
8.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
8.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	12
8.7. ZUSAMMENFASSUNG	12
9. ENTWURFSVERFASSER	15

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, Untezaubach, 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 3.113 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 Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll die Attraktivität des Standorts erhöht und der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegen gewirkt 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. Die Stadt liegt auf der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die von Untersteinach über Stadtsteinach und Rugendorf nach Marktrodach führt.

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 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 - Azberg - Eger). Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St2195 (Stadtsteinach - Helmbrechts - Selbitz - Naila - Lichtenberg).

Begründung zur Änderung und Erweiterung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Stadtsteinach
(7. Änderung und 3. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet Am Bahnhof Seite 3
Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St2195 (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).

1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

Der Nahbereich Stadtsteinach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

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.

2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

An der Ziegelhütte 2 in Stadtsteinach hat sich in der Vergangenheit bereits ein Discounter (Norma) angesiedelt. Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der regionalen und örtlichen Einzelhandelsstrukturen plant der Betreiber des Marktes aktuell einen Neubau eines Norma Marktes. Hierdurch wird die Optimierung der Verkaufs- und Betriebsabläufe im Sinne einer Anpassung an moderne, zukunftsfähige Standards erwartet. Dadurch soll der Abriss des alten Gebäudes ermöglicht werden. Angesichts dieser konkreten Entwicklungsabsichten, wurden im Vorfeld die Möglichkeiten einer Ansiedelung des Lebensmitteldiscounters auf dem bestehenden Grundstück geprüft.

Diese Prüfung konnte positiv abgeschlossen werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung des Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Der planungsrechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Grünfläche und teilweise nicht aus. Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ein Sondergebiet zu schaffen, wird eine Anpassung, bzw. Änderung eines Teiles der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach“ erforderlich, sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. INFRASTRUKTUR

3.1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert. Von den Bauwerbern ist mittels eines Sickertests nachzuweisen, inwieweit der Untergrund auf dem jeweiligen Grundstück sickerfähig ist. Gemäß Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung besteht für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser auf gewerblichen Flächen keine Erlaubnisfreiheit. Von den Eigentümern ist beim Landratsamt Kulmbach für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund eine beschränkte Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG zu beantragen.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Stadt Stadtsteinach bei einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nach wie vor nach Art. 34 Abs. 1 Satz 1 BayWG selbst zur Abwasserbeseitigung verpflichtet bleibt und lediglich die Erfüllung der Verpflichtung durch Dritte erfolgt. Dementsprechend muss mit dem Bauherrn eine vertragliche Gestaltung getroffen werden, die gewährleistet, dass die Stadt gegenüber dem Dritten ausreichende Aufsichts- und Eingriffsbefugnisse hat, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherstellen zu können.

Das verbleibende Niederschlagswasser wird über eine Vorklärung gedrosselt in den Bergleshofer Bach eingeleitet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen. Durch die Einleitung darf sich keine Abflussverschärfung für den Bergleshofer Bach ergeben.

Bei einem mittleren bis stärkeren Verschmutzungsgrad kann eine qualitative Behandlungsanlage notwendig werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Verschmutzungsgrade des Niederschlagswassers auf dem Dach und den befestigten Hof- und Parkflächen wird eine getrennte Entwässerung dieser Teilflächen vorgesehen.

Schmutzwasser wird über neu zu erstellende Kanalleitungen in den bestehenden Kanal in der Hainbergstraße eingeleitet und in der Kläranlage der Stadt ordnungsgemäß behandelt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation ist zu überprüfen.

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.

Mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof und der Unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Kulmbach ist abzuklären, ob hierdurch Gewässerausbauten durchgeführt werden, die eventuell einer Plangenehmigung bedürfen.

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

3.2. VERSORGUNG MIT WASSER STROM UND GAS

Der Anschluss an das gemeindliche Trinkwassernetz erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Hainbergstraße.

Wasserversorgung und Feuerschutz können aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen. Für die Anlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen; vor Inbetriebnahme der Anlage muss eine Einweisung der örtlichen und der zuständigen Stützpunktfeuerwehr stattfinden.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. In der Industriestraße befindet sich eine Transformatorenstation des Bayernwerks. Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsgebiet sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 und 35 m² benötigt, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Bayernwerks zu sichern ist.

Zur Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 Meter zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Versorgungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk mitgeteilt wird. Die Erschließungsanlagen sind soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Das Gebiet kann bei Bedarf an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich momentan innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen keine Anlagen der Deutschen Telekom, die im Rahmen der Erschließung verlegt werden.

3.3. MÜLLENTSORGUNG

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Kulmbach.

3.4. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. HYDROLOGIE

4.1. GEWÄSSER

Fließende oder stehende Gewässer werden durch das Vorhaben teilweise beeinträchtigt. Im Süden Nähe der Hainbergstraße, verläuft der Bergleshofer Bach. Über den Bergleshofer Bach sind zwei Überfahrten mit Verrohrung und 10m fahrtbreite geplant

Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken versickert werden kann oder an die Kanalisation angeschlossen werden muss, wird über eine Vorklärung gedrosselt in den Bergleshofer Bach eingeleitet. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen. Durch die Einleitung darf sich keine Abflussverschärfung für den Bergleshofer Bach ergeben.

Das Auftreten von breitflächig abfließendem Oberflächenwasser von den östlich angrenzenden Bergen kann nicht ausgeschlossen werden. Durch Fertigstellung der Umgehungsstraße ist dieses jedoch schadlos abgeführt.

4.2. WASSERSCHUTZGEBIETE

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. Das Wasserschutzgebiet am Hainberg liegt etwa 700 Meter südöstlich des Planungsgebietes.

4.3. GRUNDWASSER

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor.

Das Auftreten von oberflächennahem Schichtenwasser ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht auszuschließen.

4.4. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche liegen nicht innerhalb des Planungsgebiets.

Fließende oder stehende Gewässer werden durch das Vorhaben teilweise beeinträchtigt. Im

Planbereich an der südlichen Grenze verläuft der Bergleshofer Bach.

Das Auftreten von breitflächig abfließendem Oberflächenwasser von den östlich angrenzenden Bergen kann nicht ausgeschlossen werden. Durch Fertigstellung der Umgehungsstraße wird dieses jedoch schadlos abgeführt.

5. HINWEISE FÜR DEN IMMISIONSSCHUTZ

5.1. LUFTEINHALTUNG

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

5.2. EMISSIONEN

Aufgrund der Nähe zur Ortsumgebung ist künftig mit Lärmimmissionen aufgrund des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Lärmimmissionen können ebenfalls durch die bestehenden gewerblichen Betriebe am Ortsrand von Stadtsteinach entstehen. Geruchsmissionen können durch landwirtschaftliche Tätigkeit hervorgerufen werden. Staubemissionen durch den Betrieb des angrenzenden Steinbruchs, Verkehr auf der Bundesstraße und landwirtschaftlichen Verkehr. Diese Immissionen sind von den Anliegern im Sondergebiet Einzelhandel hinzunehmen.

Durch das Gebiet selbst werden Immissionen hervorgerufen, durch die bestehende Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnte. Das nächstgelegene Wohngebäude in Stadtsteinach ist rund 100 Meter vom geplanten Sondergebiet Einzelhandel entfernt. Daher sind gewerbliche Tätigkeiten vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr nicht zulässig.

6. BODENDENKMÄLER

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass nach dem bisherigen Kenntnisstand von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände bestehen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 1 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 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 eines 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, auf Grund 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.

7. FLÄCHENBILANZ

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt:

Gewerbliche Bauflächen
Geltungsbereich
20 – Meter Bauverbotszone

8. UMWELTBERICHT

8.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN

Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa 1,19 Hektar. Es erfolgt eine maximale Versiegelung von rund 0,997 Hektar.

8.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH

8.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind an das Straßennetz der Stadt Stadtsteinach angebunden.

8.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Stadtsteinach. Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung der Stadt rückläufig. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters geschaffen, wodurch neue Arbeitsplätze entstehen und der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden kann.

8.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Da die Flächen als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden, ist von einer relativ hohen Flächenversiegelung auszugehen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ist von einem Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerland) sowie einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl über 0,35) auszugehen. Der Kompensationsfaktor liegt somit zwischen 0,2 und 0,5. Da eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück erfolgt, wird ein

Kompensationsfaktor von 0,4 vorgeschlagen. Bei einer Gewerbegebiets- und Verkehrsfläche von rund 2.871 m² ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von etwa 1.148 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nummer 1603 der Gemarkung Stadtsteinach durchgeführt, das eine Größe von rund 1,8 Hektar besitzt.

Gemäß den Planeintragungen sind Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carbinus petulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) zu pflanzen. Die Bäume sind je angefangenem 10.Stellplatz mit einer Pflanzenscheibe von mindestens 4 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Gemäß den Planeintragungen sind folgende Sträucher zu pflanzen zugelassen: Birke (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*) oder Schneebal (*Viburnum lantana*).

Die übrigen Wiesenflächen auf dem Grundstück müssen mindestens einmal und dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist nach dem Trocknen abzutransportieren. Der erste Schnitt darf frühestens im Juli durchgeführt werden. Eine Vorverlegung des Schnittzeitpunkts ist nur mit Einwilligung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Alternativ ist auch eine Beweidung möglich, jedoch keine dauerhafte Standweide. Randbereiche und freie Wiesenflächen sind als Altgrasstreifen zu erhalten, vom regulären Mähen auszusparen und in dreijährigem Turnus abschnittsweise in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen abzutransportieren. Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landratsamt Kulmbach abzustimmen. Ausgleichsflächen dürfen grundsätzlich nicht eingefriedet werden. Alle Gehölze und Gehölzflächen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen, bis sie aus der Verbisshöhe herausgewachsen sind. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln im Planungsgebiet ist nicht zulässig. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Bepflanzungen und Hecken sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Durchführung nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:
 - o Niederschlagswasser soll bevorzugt auf den Baugrundstücken versickert werden.
- Verkehrliche Maßnahmen:
 - o Das Gebiet kann unmittelbar an die Hainbergstraße angebunden werden.
- Schallschutzmaßnahmen:
 - o Das nächstgelegene Wohngebäude ist rund 100 Meter vom geplanten Sondergebiet Einzelhandel entfernt.

8.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTELIGEN AUSWIRKUNGEN

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt Versiegelung des Bodens. Durch die Ausweisung und Erschließung des Gewerbegebiets wird das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöht. Mit dem Bau der Ortsumgehung und dem direkten Anschluss das Sondergebiet Einzelhandel an die neue B 303 wird sich jedoch die Verkehrssituation innerorts deutlich verbessern.

8.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativlösungen wurden nicht näher untersucht, weil sich die Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel als Vorranglösung anbietet.

8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung werden durchgeführt, da das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken versickert werden soll. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation und Verringerung von Schallemissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8.6.2. 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 Unfälle 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 soweit im Bereich von Betriebsgebäuden und innerbetrieblichen Verkehrswegen Auffüllungen oder Abgrabungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung oder Entwässerung erforderlich sind.

8.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine

8.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen

Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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.

8.7. 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.

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 gewissem 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 Eingrünungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis

kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden, da sich das Planungsgebiet am 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 Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, es besteht jedoch für Tierarten die Möglichkeit, das Gelände zu umgehen. Eine wesentlich stärkere Trennungslinie stellt die geplante Ortsumgehung dar.

Die anzulegenden Grünflächen werden bepflanzt oder als Extensivwiesen angelegt und regelmäßig gemäht, das Mähgut wird abgefahren. Der Einsatz von Düngemitteln im Planungsgebiet ist nicht zulässig.

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 für Bebauung und Entwässerung.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten 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.

Sollten bei Baumaßnahmen Verunreinigungen, Altlasten, Abfallablagerungen oder kontaminierte Bereiche auftreten, ist der Fachbereich für Umweltschutz beim Landratsamt und mittelbar zu informieren.

Unbelastete Böden sind vor jeglicher Verunreinigung zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist besondere Sorgfalt walten zu lassen. Das Einbringen von Baustoffen und Baumaschinenöl ist durch geeignete Maßnahmen und durch eingehende Belehrung der beteiligten Firmen und Mitarbeiter zu verhindern. Es darf nur mit technisch einwandfreien Maschinen gearbeitet werden. Bei der Betankung ist äußerste Sorgfalt anzuwenden. Es sollten nur biologisch abbaubare Kraft- und Schmierstoffe verwendet werden.

Sollte es zu Leckagen kommen sind ohne zeitliche Verzögerung Abwehrmaßnahmen einzuleiten, um ein tieferes Eindringen in den Boden bzw. eine Verbreitung auszuschließen.

Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen, Vermischungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen verhindert werden.

Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so anzuordnen, dass ein Befahren von Boden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden ist. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Zuvor ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Roden oder Abmähen zu entfernen. Beim Ausbau ist der Feuchtezustand des Bodens zu beachten. Nur Böden mit einer geeigneten Mindestfestigkeit dürfen ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsperioden

müssen die Böden ausreichend abgetrocknet sein. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Die Mieten sollten nicht mit Radfahrzeugen befahren werden und sind zu profilieren und zu glätten. Bei einer Lagerungszeit von über sechs Monaten ist die Miete umgehend mit tiefwuzelnden, winterharten und wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, sollte die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial höchstens zwei Meter betragen. Eine Vermengung von Bodenmaterial mit Fremdmaterial ist auszuschließen.

Beim Einbau von Material aus anderen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass kein Material verbaut wird, das Belastungen aufweist. Vor dem Einbau des Materials sind entsprechende Nachweise vorzulegen und mit dem Landratsamt abzusprechen.

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.

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:

Aufgrund der Nähe zur geplanten Ortsumgebung ist künftig mit Lärmimmissionen aufgrund des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Lärmimmissionen können ebenfalls durch die bestehenden gewerblichen Betriebe am Ortsrand von Stadtsteinach

entstehen. Geruchsmissionen können durch landwirtschaftliche Tätigkeit hervorgerufen werden. Staubemissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße und landwirtschaftlichen Verkehr. Diese Immissionen, die von außen auf das Gebiet einwirken, sind insoweit nicht von Belang, als innerhalb des Gebietes keine Wohn- und Schlafräume vorgesehen sind.

Durch das Gebiet selbst werden Immissionen hervorgerufen, durch die bestehende Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnte. Das nächstgelegene Wohngebäude in Stadtsteinach ist rund 100 Meter vom geplanten Sondergebiet Einzelhandel entfernt. Es wird daher davon ausgegangen, dass gewerbliche Tätigkeiten vor 6.00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr nicht zulässig sind.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den Hängen von Hainberg und „Hohelaß“ 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 keine Beeinträchtigung dar, da keine Wirtschaftswege entlang des Gebietes bzw. durch das Gebiet verlaufen. Der bestehende Wirtschaftsweg wird an die geplante Erschließungsstraße angebunden. 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 östlich 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 befinden 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 wegen seines Umfangs 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.

9. ENTWURFSVERFASSER

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

imagine. bauart&design GmbH GmbH
Am Schallerseck 34
90765 Fürth
Telefon 0911/66488483
E-Mail buero@imagine-art.de