

Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 28 "Einzelhandel Hainbergstraße"

Ansiedlung der Norma Hainbergstraße, Stadtsteinach



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Teil A – Begründung zum Bebauungsplanentwurfs vom 03.03.2023

Einleitung

1. Erfordernis einer Planaufstellung

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Verfahrensgang
- 1.3 Geltungsbereich

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Grünordnung
- 3.6 Erschließung

4. Umweltbelange

- 4.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

5. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

6. Zusammenstellung der Flächen

7. Rechtsgrundlagen der Planung

8. Besitz und Eigentumsverhältnisse

9. Entwurf und Bearbeitung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 "Einzelhandel Hainbergstraße"

Erweiterung

BEGRÜNDUNG

Des Bebauungsplanentwurfs vom 03.03.2023

(nach BauGB § 9 Abs. 8)

Einleitung

Die Stadt Stadtsteinach liegt im Naturpark Frankenwald zugehörig dem Landkreis Kulmbach. Stadtsteinach gilt als staatlich anerkannter Erholungsort.

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Die Marktgemeinde Stadtsteinach beabsichtigt, angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines ortansässigen Einzelhandelbetriebs einen Bebauungsplan „SO-Einzelhandel“ für einen ca. 1,19 ha großen Bereich an der Durchfahrtsstraße am Hainbergstraße aufzustellen.

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.

1.2 Verfahrensgang:

In der Gemeinderatssitzung am XXX wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO-Einzelhandel Erweiterung gefasst.

Dieser wurde am ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt Nr..... bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach §3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom bis zum

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.04.2022 bis zum 26.05.2022.

In der Gemeinderatssitzung vom wurde die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes vom, in den die Abwägungen aus den o.g. Beteiligungsverfahren eingeflossen sind, beschlossen. Ebenfalls beschlossen wurden die Abwägungsvorschläge und die daraus resultierenden Hinweise und Änderungen.

Nach der Beschlussfassung vom erfolgte die Beteiligung der Bürger nach §3 Abs. 2 BauGB vom - und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom bis zum

Nach Abwägung aller eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit dem Entwurf vom als Satzung in der Gemeinderatssitzung vom beschlossen.

1.3 Geltungsbereich:

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs im Entwurf vom 03.03.2022 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern:

Gemarkung Stadtsteinach

Fl.Nr. 692, Fl.Nr. 693 und Fl.Nr. 693/2

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach“ in Kraft getreten am 27.06.2014. Dieser umschließt teilweise unseren Geltungsbereich.

2.2 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

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 erforderlich.

3 Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption wurde im Vorfeld entwickelt. Die Rahmenbedingungen dazu setzt der Bebauungsplan mit seinen baurechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient weitgehenden Bebauung mit einem Lebensmitteldiscounter. Es wird als Sondergebiet (SO)Sondergebiet nach § 11 Bau NVO festgesetzt. Es werden weitgehend nur Gebäude und Anlagen für den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters, Getränkemarkt und einer Metzgerei-/Bäckereifiliale errichtet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26 und eine Geschossflächenzahl 0,26 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist aus max. 9,50 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt zwischen Wand und Dach, bei Pultdächern gemessen an der Firstseite.

3.4 Bauweise

1. Art der Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Notwendige Stellplätze und Fahrgassen sind darüber hinaus zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

Die Dachform kann mit einem Pultdach mit max. 10° Neigung oder einem Satteldach mit max. 22° Neigung ausgeführt werden. Es sind die üblichen Dachfarben wie rot, braun, schwarz/anthrazit und grau zulässig. Die Dachhaut werden Trapezprofile.

3. Fassadengestaltung

Die Außenwände der geplanten Körper sind vorzugsweise zu verputzen, oder zu streichen. Als Verkleidungen Sind auch Materialien wie Holz, Aluminium und/oder Stahlbleche, sowie Naturstein zulässig, sofern sie 1/3 der Gesamtfläche nicht überschreiten.

3.5 Grünordnung

1. Allgemein

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Geh- oder Verkehrsflächen oder als Stellfläche für den ruhenden Verkehr befestigt sein müssen, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Parkflächen werden gepflastert. Die Fahrwege werden asphaltiert. Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne zur Genehmigung vorzulegen. Für die Freiflächengestaltung erfolgt ein Pflanzangebot von Laubbäumen (Hochstämme) und Sträuchern entsprechend der nachstehenden Gehölzliste:

2. Bäume

lat. Bez.	dt. Bez.	Mindestgröße
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H, 3xv, 12-14
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H, 3xv, 12-14
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	H, 3xv, 12-14
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	H, 3xv, 12-14
<i>Betula pendula</i>	Birke	H, 3xv, 12-14
<i>Carbinus petulus</i>	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	H, 3xv, 12-14
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	H, 3xv, 12-14
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	H, 3xv, 12-14
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H, 3xv, 12-14
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	H, 3xv, 12-14
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	H, 3xv, 12-14
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	H, 3xv, 12-14
	Obstbäume	Hochstämme

3. Sträucher

lat. Bez.	dt. Bez.	Mindestgröße
<i>Carpinus betulus</i>	Birke	He, 2xv, 150-175
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	Str, 2xv, 60-100
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Str, 2xv, 60-100
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	He, 2xv, 60-100
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Str, 2xv, 60-100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str, 2xv, 60-100
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str, 2xv, 60-100
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	Str, 2xv, 60-100
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball	Str, 2xv, 60-100

Zur Begrünung der Stellplatzflächen wird ein Laubbaum je angefangener 10. Stellplatz in einer mindestens 4 m² großen Pflanzscheibe festgesetzt.

Die Lage der Pflanzungen ist im Baugrundstück frei wählbar.

3.6 Erschließung

Verkehr:

Die Ein- und Ausfahrten erfolgen über die Hainbergstraße.

Die Anlieferungszeiten werden auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

Eine Nachtanlieferung wird ausgeschlossen.

Die notwendigen Parkplätze für den Lebensmitteldiscounter werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abwasser:

Das Niederschlagswasser der Straßen- und Parkflächen ist über geeignete Entwässerungseinrichtungen aufzufangen und entweder auf dem Grundstück versickert oder gedrosselt in das Gewässer III. Ordnung Bergleshofer Bach eingeleitet werden.

Strom und Wasser, Telefon, Gas:

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan " B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach " bereits für die Bebauung vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Stadtsteinach.

4 Umweltbelange

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, oder zu erwarten. Eine Nutzung durch Solarenergie kann durch entsprechende Vorgaben für den städtebaulichen Entwurf erfolgen. Ein Umweltbericht wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

4.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 42 und 43 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.

Besondere naturschutzrechtliche Belange sind hier nicht zu beachten.

5 Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

6 Zusammenstellung der Flächen

<u>SO (Sondergebiet Einzelhandel)</u>	ca. 9.965 m ²
Geltungsbereich gesamt:	ca. 11.900 m ²

7 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. | S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S 270), zuletzt geändert durch §1 Nr.58 Gesetz vom 01.02.2021 (GVBl. S. 497)

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 05. September 2001 (BGBl S. 2350)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.
1991 S. 58)

8 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Norma Lebensmittelfilialbetrieb
Stiftung & Co KG.

9 Entwurf und Bearbeitung

Imagine. bauart & design GmbH, Nürnberg den 03.03.2022

Teil B – Umweltbericht

1a. Einleitung

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der Ausgangssituation, Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.a.1 Schutzgut Mensch

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

2.a.4 Schutzgut Landschaft

2.a.5 Schutzgut Boden

2.a.6 Schutzgut Wasser

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.a.8 Wechselwirkungen

2.b Prognose

2.c 1 Einstufung und Bewertung des Zustands

2.c 2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung

3. Zusätzliche Angaben

3.a Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird entsprechend den Festlegungen des Baugesetzbuches für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, beschrieben und bewertet werden.

Für den bereits bestehenden Bebauungsplan " B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach " existiert kein Umweltbericht, aufgrund der Änderung wurde die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Stadtsteinach und befindet sich außerhalb des Stadtzentrums.

Der Planbereich erstreckt sich über die Vollflächen der Fl.Nr. 692, Fl.Nr. 693 und Fl.Nr. 693/2 der Gemarkung Stadtsteinach und hat eine Größe von ca. 11.900 m². (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan)



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Lage im Raum

Derzeitige Erschließung

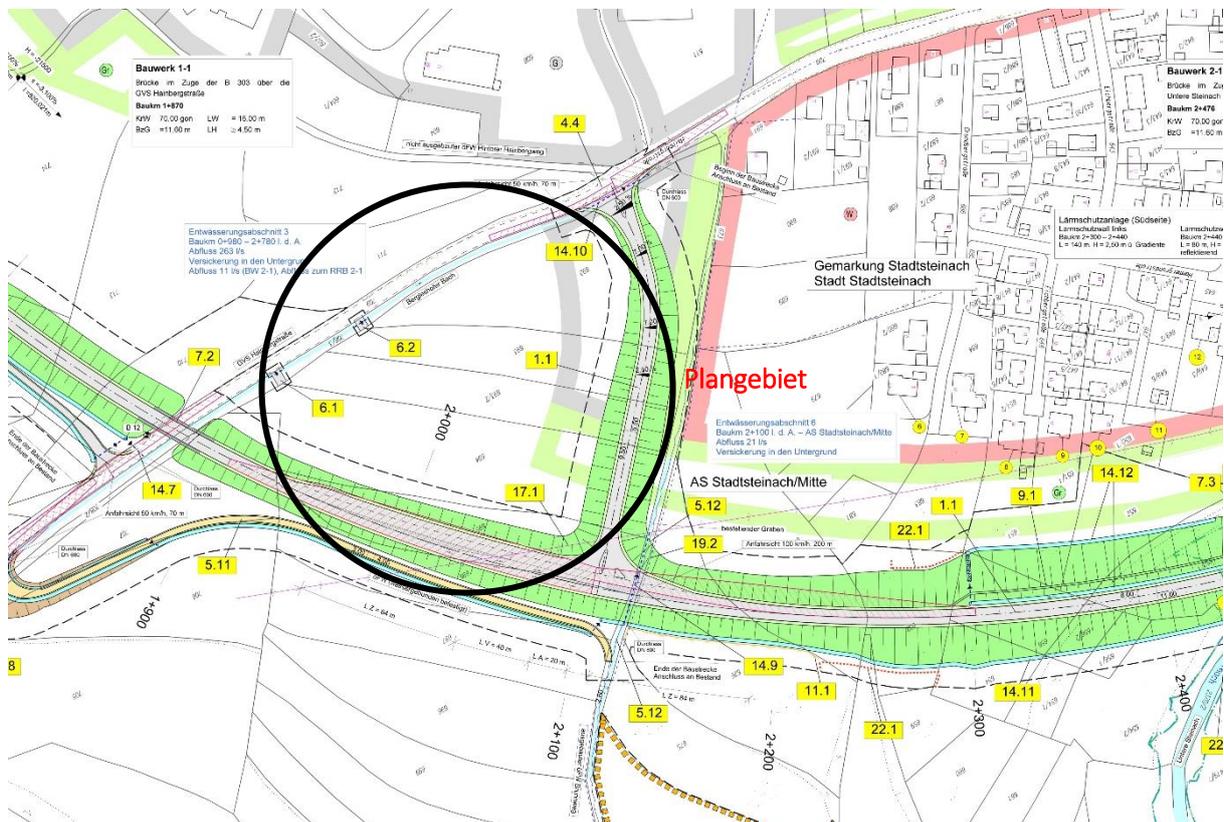
Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt der Hainbergstraße.

Heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Bebauungsplan "B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach" bereits teilweise umschlossen.

Derzeit wird die Fläche bereits landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Bereich des Plangebietes sind an den Östlichen und Nordwestlichen Rändern Gehölze in Form von Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorhanden, die jedoch erhalten bleiben.

Verbindliche Bauleitplanung



Der Planbereich wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach“ teilweise umschlossen, der den Bereich (in der obenstehenden Grafik ersichtlich) teilweise als Gewerbegebiet, teilweise als Grünfläche und teilweise nicht ausweist.

1.a Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Ihr Plangebiet soll der angestrebten Nutzung entsprechend „Sondergebiet Einzelhandel (SO)“ festgesetzt werden.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Stadtsteinach.

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnung	Schutz der Schutzgüter: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Lärm 1998	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Grundlage für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig und dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage
Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz Bayern	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
VogelSchRL	Schutz sämtlicher heimischer, wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage
Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerungen zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes
Landeswassergesetz inkl. Verordnung	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers.

Schutzgut Luft

Quelle	Zielaussage
Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltimmissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen mit erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.s.w.
TA Luft	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Schutzgut Klima

Quelle	Zielaussage
Bundesimmissionsschutzgesetz	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas.

Schutzgut Landschaft

Quelle	Zielaussage
Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz Bayern	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Landschaft und Landschaftsgesetz Bayern der Natur als Lebensgrundlage des Menschen auch für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Landschaftspflege) im Rahmen der Bauleitplanung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischen Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.
Denkmalschutzgesetz	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung der Ausgangssituation, Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.a.1 Schutzgut Mensch (Ausgangssituation)

Der Bebauungsplanbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist planungsrechtlich derzeit nicht, bzw. teilweise als Gewerbegebiet und Grünfläche ausgewiesen.

Bewertung der Planung

Aufgrund des bestehenden Baurechts sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Ausgangssituation)

Wie bereits erwähnt, wird der Bebauungsplanbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet, Grünfläche und nicht ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Vorkommnisse schützenswerter Tier- und Pflanzenarten.

Bewertung

Aufgrund der derzeitigen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima (Ausgangssituation)

Klimatisch gehört der Untersuchungsraum zu den eher warmen und trockenen Gebieten Bayerns.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8 - 9° C.

Bewertung

Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes werden die Folgen der Planung als gering eingestuft.

2.a.4 Schutzgut Landschaft (Ausgangssituation)

Der Bebauungsplanbereich liegt im oberfränkischem Kulmbacher Land. Die Flächen lassen sich topographisch dem Naturpark Frankenwald zuordnen. Über den Planbereich erstreckt sich deshalb ein Naturpark, der jedoch durch die momentane landwirtschaftliche Nutzung und keinem bereits existierenden Bestandsgrün zu Schaden kommt.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Situation, sowie dem Planungsrecht werden auch beim Schutzgut Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erwartet.

2.a.5 Schutzgut Boden (Ausgangssituation)

Die Bodengüte laut Bodengütekarte in Bayern zeigt überwiegend sandig-lehmige bis lagenweise steinig und blockige Böden mit der Ertragsmeßzahl von 37 - 45 und einer geringen Ertragsfähigkeit an.

Bewertung

Auf das Schutzgut Boden werden aufgrund des bestehenden Planungsrechtes keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

2.a.6 Schutzgut Wasser (Ausgangssituation)

Im Bebauungsplanbereich ist ein Oberflächengewässer, in Form eines Baches (Bergleshofer Bach) vorhanden, welcher jedoch erhalten bleibt.

Die Grundwasserneubildungsraten sind aufgrund der derzeit unbebauten Bereiche eher als hoch zu bezeichnen.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung könnte die Grundwasserneubildung teilweise verringert werden.

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes, werden jedoch keine weiteren negativen Auswirkungen erwartet. Durch anbringen von Begleitgrün auf den Parkflächen und eines Grünzuges entlang der Ränder des Planungsbereiches wird die Grundwasserneubildungsrate ebenfalls positiv beeinträchtigt. Außerdem wirken sich die zukünftigen 1.935 m² unbebaute Fläche positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Ausgangssituation)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind. Solche Objekte sind im Bebauungsplanbereich nicht bekannt.

Bewertung

Keine Auswirkungen.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

2.a. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Von Bedeutung sind die Struktur und Qualität des Umfeldes als Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern. Somit betreffen die Auswirkungen ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Ausgangssituation ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche durch den Bebauungsplan " B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach " bereits für die Bebauung vorgesehen ist.

Bewertung

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ist einerseits die tatsächlich vorhandene Situation, andererseits aber auch die durch das bestehende Baurecht mögliche Situation, zu betrachten.

Aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung und dem bestehendem Planungsrechts werden für keines der Schutzgüter erhebliche negativen Auswirkungen erwartet.

2.b Prognose

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch verstärkte Verkehrsbelastung besonders in der Bauphase, Abfall- und Abwasserentsorgung	-
Pflanzen	Verlust von Vegetationsflächen	-
Tiere	Verlust von Lebensräumen	-
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes, Verlust von freier Landschaft	-
Boden	teilweiser Verlust der Bodenfunktion und des Bodengefüges in Wohnbauflächen (Versiegelung, Bodenbewegung, Aufschüttung und Verdichtung)	-
Wasser	Verlust von Oberflächenwasserretention Verrohrung für die Überfahrten	-
Klima	Verlust von Freiflächen und Erhöhung des Versiegelungsgrades im Bereich der Gewerbebau- und Verkehrsflächen	-
Kultur- und Sachgüter	- - -	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter im biotischen und abiotischen Bereich	-

... sehr erheblich/ .. erheblich/ . wenig erheblich/ - nicht erheblich

2.c 1 Einstufung und Bewertung des Zustandes

Das Plangebiet wird nach Flächen gleicher Bedeutung und Lebensraumkomplexen untersucht und entsprechend den betroffenen Schutzgütern in Kategorien eingestuft. Für die Kategorieeinstufung und Ermittlung des Kompensationsfaktors war der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (StMLU) Grundlage. Die Plangebietseinstufung wird wie folgt begründet:

Kategorie I: Gebiete mittlerer Bedeutung

Der Geltungsbereich wird als strukturarme Agrarlandschaft charakterisiert.

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Das geplante Gebiet hat eine erlaubte GRZ von 0,26.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Einzelnen ist vorgesehen:

- Minimierung der Geländemodellierung
- Randbegrünung des Baugebietes
- Innere Grünstruktur mit mind. 1 Laubbaum pro 10 Stellplatzflächen

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der geplante Bereich fällt in das Kategoriefeld B I.
Somit liegt der Faktor zwischen 0,2 – 0,5.

Da das bestehende Gelände eher einem höheren Wert entspricht wird der Faktor auf 0,4 festgelegt.

Berechnung: Nettobaufläche 2.870,67 m² x Faktor 0,4 = ca. 1.148 m²

Es wird eine Ausgleichsfläche von 1.148 m² benötigt. Davon werden 2.476 m² im Plangebiet mit einem Faktor von 0,7 als intensiv (gut bepflanzte) Grünfläche festgelegt und angerechnet.

2.c 2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen, oder zu ersetzen. Gezielte Maßnahmen sind die Plangebietseingrünung zur den Grundstücksgrenzen hin, sowie der Ausgleich der Eingriffsfolgen durch eine ausgleichende Begrünung.

3. Zusätzliche Angaben

3.a allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters neben dem Bereich des bestehenden Bebauungsplanes " B 303 Kronach- Bad Berneck i.F. OU Stadtsteinach " zu ermöglichen. Auf Grund des bestehenden Planungsrechts und der ökologisch eher geringwertigen Ausgangssituation werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet.