ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

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

Begründung mit Umweltbericht
Entwurf vom 13. Februar 2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.63.11.1**
Projekt: **Änderung des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet Ziegelhütte-Süd)**

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 2

1.1. LAGE IM RAUM 2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE 2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR 2
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 2
1.5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 3

3. INFRASTRUKTUR 5

3.1. ENTWÄSSERUNG 5
3.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON 6
3.3. MÜLLENTSORGUNG 6
3.4. BODENORDNUNG 6

4. HYDROLOGIE 6

5. HINWEISE FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ 7

5.1. LUFTREINHALTUNG 7
5.2. EMISSIONEN 7

6. BODENDENKMÄLER 8

7. UMWELTBERICHT 8

7.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN 8
7.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH 8
7.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 8
7.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation 8
7.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN 9
7.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 10
7.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN 10
7.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 10
7.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 10
7.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen 11
7.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 11
7.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 11
7.7. UMWELTPRÜFUNG 11

8. 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, Unterzaubach, Vorderreuth und Ziegelhütte, den Weilern Deckenreuth, Frankenreuth, Hammermühle, Hochofen, Schwärzleinsdorf und Vogtendorf sowie den Einzeln Bergleshof, große Birken, kleine Birken, Eisenberg, Forkel, Gründlein, Höfles, Oberhammer, Osenbaum, Petschen und Silberklippe.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Stadt Stadtsteinach umfasst 39,65 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 3.118 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl fiel von 3.778 am 27. Mai 1970 auf 3.481 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 3.513 am 31. Dezember 1991 über 3.528 am 31. Dezember 1995 bzw. 3.600 am 31. Dezember 1999; ab diesem Zeitpunkt sind die Einwohnerzahlen wieder rückläufig auf 3.545 am 31. Dezember 2003, 3.421 am 31. Dezember 2006 und 3.362 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 78 Einwohnern pro km² (Landkreis Kulmbach 108, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).
Insgesamt ist die Einwohnerentwicklung der Stadt rückläufig.

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 dient lediglich dem Güterverkehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in Untersteinach in einer Entfernung von etwa vier Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Stadtsteinach liegt an der Bundesstraße 303 (A 7 – Schweinfurt – Coburg – Kronach – Bad Berneck – Marktredwitz – Arzberg – Eger).
Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St 2195 (Stadtsteinach – Helmbrechts – Selbitz – Naila – Lichtenberg).

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

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 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.

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.

Der Stadt liegt eine konkrete Anfrage für eine gewerbliche Nutzung für das betreffende Gebiet vor. Zwar wurde vor über 20 Jahren ein entsprechendes Bauleitplanverfahren angestoßen, der Bebauungsplanentwurf hat jedoch nie Rechtskraft erlangt. Da somit im Bereich „Ziegelhütte-Süd" kein Bebauungsplan zur Verfügung steht, beschloss der Stadtrat einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ziegelhütte-Süd" sollen der Status des Gewerbegebietes planungsrechtlich gesichert und eine erforderliche Erweiterung der Gewerbefläche initiiert werden.

Innenentwicklungspotenziale:
Es liegt in erster Linie im Interesse der Stadt, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung sowie der Stabilisierung der örtlichen Wirtschaft und Finanzkraft der Gemeinde, die Voraussetzungen für den Fortbestand des Gewerbes sowie deren Attraktivität zu stärken. Hierzu soll auch ortsansässigen Betrieben, die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung eröffnet werden. Die Gemeinde kann für eine gewerbliche Entwicklung weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb der Ortsteile nutzen, daher müssen geeignete Flächen im Anschluss an Gewerbe entwickelt werden. Mit der vorliegenden Neuplanung an Gewerbegebieten kann der Bedarf an städtebaulich sinnvoller Stelle langfristig gedeckt werden.

Strukturdaten:
Einwohnerzahl der Stadt:
3.118 am 31.12.2021.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre:
In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.239 im Jahr 2011 auf 3.118 im Jahr 2021. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 121 Personen.

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

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 2022 belegte der Landkreis Kulmbach Platz 245 von 400 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit ausgeglichenen Chancen und Risiken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:
Mit dem Bebauungsplan soll die Wiedernutzung einer bestehenden Gewerbeimmobilie baurechtlich abgesichert werden. Das Objekt wurde ursprünglich als Lebensmittelmarkt errichtet, nach dessen Schließung von einer Firma für Edelstahlkamine und anschließend von einer Schreinerei nachgenutzt und jetzt wiederum von einer Schreinerei erworben.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:
Die Stadt Stadtsteinach trägt für das Bauleitplanungsverfahren keine Kosten und Folgekosten. Die Kosten für Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Ziegelhütte-Süd" werden von dem Eigentümer getragen. Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

Baupflicht:
Das Gelände ist bereits überwiegend bebaut. Die Eintragung einer Bauverpflichtung ist daher nicht erforderlich.

3. Infrastruktur

3.1. Entwässerung

Das Gebiet wird über ein bestehendes Abwasserpumpwerk an die Entwässerungsanlagen der Stadt Stadtsteinach angeschlossen. Das Gewerbegebiet „Ziegelhütte-Süd" entwässert im Trennsystem.

Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen und der städtischen Kläranlage zugeführt. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des aufnehmenden Kanals ist zu überprüfen. Die Kläranlage Stadtsteinach ist auf eine Ausbaugröße von 4.600 EW bemessen. Im Jahr 2021 war eine mittlere BSB_5-Belastung von 2.543 EW an der Abwasserbehandlungsanlage ermittelt worden.

Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Dazu sollte vorab ein geeigneter Nachweis erbracht werden.
Für die Sickerfähigkeit des Bodens liegt bereits eine Beurteilung des Büros für Bodenuntersuchung Dr. Schulze und Lang, Spardorf, vom 24. Oktober 2000 vor. Nach den Ausführungen dieses Büros wurden zur Beurteilung der Sickerfähigkeit zwei Bohrungen durchgeführt. Aufgrund der gemessenen oder festgestellten Absenkdauer/Absenktiefe und des hohen Feinkornanteils kommt das Büro zu dem Schluss, dass die anstehenden Erdstoffe zur Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwässern nicht geeignet sind. Zudem wurde festgestellt, dass der Flurabstand zwischen Versickerungsfläche und natürlich anstehendem Grundwasser den geforderten Flurabstand von mindestens einem Meter deutlich unterschreitet. Eine Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers dürfte demzufolge nicht möglich sein.
Aufgrund des vorgenannten Sachverhalts wäre das anfallende Niederschlagswasser der städtischen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Dem Lage- und Berechnungsplan des Ingenieurbüros Miller, Nürnberg, vom 18. September 2015, ist zu entnehmen, dass das Grundstück Flur-Nr. 1410 der Gemarkung Stadtsteinach nicht im Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation des Stadtteiles Ziegelhütte enthalten ist. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation ist daher zu überprüfen.
Das Landratsamt Kulmbach hat mit Bescheid vom 20. Dezember 2016 den Stadtwerke Stadtsteinach unter anderem für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Ortsteil Ziegelhütte in den Pfuhlgraben (Flur-Nr. 499, Einleitungsstelle Nr. 25) eine gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG erteilt. Es wurde eine Einleitungsmenge von 606 Litern pro Sekunde an dieser Stelle erlaubt. Sollte sich diese Einleitungsmenge durch das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „Ziegelhütte-Süd" erhöhen, haben die Stadtwerke Stadtsteinach hierfür eine Änderung dieser wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen.
Um die Einleitungsmenge einhalten zu können, wird das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet über eine Regenrückhaltemulde gedrosselt abgeleitet.

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

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

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

3.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Der Anschluss an das städtische Trinkwassernetz erfolgt über die bestehenden Leitungen in der Straße „Kulmbacher Straße". Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden.
Der Feuerschutz kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Bei notwendiger Erweiterung des Hydrantennetzes ist der Hydrantenplan mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.
Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen beträgt 50 cm jeweils links und rechts der Trassenachse.

Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Vodafone Deutschland ist bereits vorhanden.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Telekom und Vodafone, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.3. Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstofferfassung des Landkreises Kulmbach.

3.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Derzeit entwässert das Gelände nach Westen in Richtung Pfuhlgraben und Untere Steinach.
Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

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

Infolge von Starkregenereignissen, insbesondere wegen des hier nach Nordosten ansteigenden Geländes und dem nach Westen begrenzenden Bahndamm, welcher bei wild abfließendem Oberflächenwasser als Abflusshindernis wirken kann, kann es außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse, die Problematik von Sturzfluten oder wild abfließendem Oberflächenwasser sollten bei der weiteren Planung grundsätzlich Beachtung finden.
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch dem Bauherrn. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, welche das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen.
Außengebietswasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

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

Festsetzte Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5. Hinweise für den Immissionsschutz

5.1. Luftreinhaltung

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

5.2. Emissionen

Bei den Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, handelt es sich vor allem um akustische durch Lieferverkehr sowie durch einen Schreinerbetrieb. Die austretenden Immissionen bewegen sich im gesetzlich zulässigen Rahmen.
Das überplante Grundstück ist bereits mit dem Gewerbegebäude „Ziegelhütte 17“ bebaut. Dieses Gebäude wurde ursprünglich als großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt errichtet, wird zwischenzeitlich jedoch als Schreinereiwerkstatt genutzt. Im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt wird zudem ein Imbiss betrieben.
Im Hinblick auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Räume wäre zunächst das angrenzende Anwesen „Ziegelhütte 3“ zu erwähnen, das rund 40 Meter südöstlich des bestehenden Betriebsgebäudes liegt. Aufgrund des geringen Abstands wäre eine Ausweitung der emissionsrelevanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus immissionsschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen. Im Rahmen von anschließenden Baugenehmigungsverfahren wäre die Nachbarschaftsverträglichkeit von emissionsrelevanten Vorhaben gegebenenfalls durch Gutachten entsprechender Fachbüros nachzuweisen.

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

Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich.

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. 8 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. Umweltbericht

7.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt um planungsrechtliche Sicherheit für das Gewerbegebiet „Ziegelhütte-Süd" herzustellen und eine Erweiterung zu ermöglichen.
Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa einem Hektar. Es kann von einer zusätzlichen Flächenversiegelung von rund 200 m² ausgegangen werden.

7.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

7.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Der überplante Bereich wird derzeit gewerblich und als Grünland genutzt. Er ist an das Straßen- und Wegenetz der Stadt Stadtsteinach angebunden.

7.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die Wirtschaft der Stadt Stadtsteinach, weil mit der Ausweisung von Gewerbefläche den lokalen Unternehmen mehr Möglichkeiten zur Erweiterung zur Verfügung gestellt werden. Die Einwohner der Stadt Stadtsteinach profitieren ebenfalls von einer gestärkten lokalen Wirtschaft.

7.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.
Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:
Ausgangszustand der Eingriffsfläche:
Es handelt sich überwiegend um seit Jahren gewerblich genutzte Flächen. Im Süden werden auch bisher unbebaute Flächen überplant, die teilweise biotopkartiert sind. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.
Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um Gewerbegebiete inklusive typischer Freiräume gemäß X 2 der Biotopwertliste, sodass für die Bilanzierung ein Wertpunkt zu Grunde gelegt wird.
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
X 2: Gewerbegebiet inklusive typischer Freiräume	6.070	1	0,8	4.856
G 211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	3.320	6	0,8	15.936
R 31: Groß-Seggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche (Biotop)	570	10	0,8	4.560
Summe	9.960			25.352

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
X 2: Gewerbegebiet inklusive typischer Freiräume	6.500	1	0,8	5.200
G 212: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	2.890	8	0,8	18.496
R 31: Groß-Seggenriede außerhalb der Verlandungsbereiche (Biotop)	570	10	0,8	4.560
Summe	9.960			28.265

Die Ausgleichsmaßnahmen können direkt auf der Fläche durchgeführt werden. Die Bilanzierung ergibt, dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, um den Eingriff auszugleichen. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:
Gemäß den Planeintragungen sind Wildobst-Bäume wie Holzapfel (Malus silvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Elsbeere (Sorbus torminalis) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Wiesenflächen 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.
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.
Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
Für alle Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

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 Gewerbegebietsausweisung nicht notwendig.

- Schallschutzmaßnahmen:

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

7.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

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

7.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung von Gewerbegebiet wäre grundsätzlich auch an anderer Stelle des Stadtgebiets denkbar, allerdings handelt es sich um eine Erweiterung eines lokalen Betriebs, weshalb nur das aktuelle Planungsgebiet in Betracht kommt.

7.6. Zusätzliche Angaben

7.6.1. 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.

7.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub werden auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft" beim Landratsamt Kulmbach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.
Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase oder während des laufenden Betriebs nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.
Das Gelände wird in seiner Höhenlage im Bereich von Gebäuden verändert. Zufahrten und Verkehrsanlagen sind bereits vorhanden.

7.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

7.6.4. 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.

7.7. Umweltprüfung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:
Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Neben dem Planungsgebiet verläuft ein Radweg sowie der Fernwanderweg „Wanderweg Fränkische Linie", die allerdings durch Bahnschienen vom Geltungsbereich abgegrenzt 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 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 südöstlichen Ortsrand von Stadtsteinach befindet, der bereits durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

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

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit keine Trennungsfunktion.

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

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:
Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich Gebäudebestand des Eigentümers. Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Stadtsteinach findet durch die Lage am süd-östlichen Ortsrand nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt in geringem Maß ein, weil bisherige Grünflächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	**Geringe Auswirkungen** Geringe lokale Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Geringe Auswirkungen** Veränderung der Kulturlandschaft durch Umnutzung von Grünflächen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Geringe Auswirkungen** Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
Schutzgut Landschaft	**Geringe Auswirkungen** Optische Beeinträchtigungen erfolgen in vorhandenem Gewerbegebiet
Schutzgut Fläche, Boden	**Geringe Auswirkungen** geringer Versiegelungsgrad ohne erheblichen Verlust von Bodenfunktionen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	**Auswirkungen** Das Gebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht auszuschließen. Für genauere Informationen diesbezüglich ist ein nachgelagertes Verfahren notwendig. Keine Auswirkungen auf Fließgewässer. Kein Eingriff in wasserrechtliche Schutzkulisse.
Schutzgut Luft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Klima	**Geringe Auswirkungen** Kleinklimatische Auswirkungen durch Bodenversiegelung.

8. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 13. Februar 2023
Aufgestellt: Kronach, im März 2023