



- 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**  
Projekt: **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das 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



<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES, NACHWEIS DES BEDARFS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	5
3.2. FACHPLANUNGEN .....	6
3.3. SCHUTZZONEN .....	6
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	6
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	7
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>7</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	7
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	8
5.3. TOPOGRAPHIE .....	8
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	8
5.5. HYDROLOGIE .....	8
5.6. VEGETATION.....	9
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	9
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	9
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>10</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	10
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	10
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>10</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>10</b>
8.1. BÄUME.....	10
8.2. STRÄUCHER .....	11
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>12</b>
10.1. ENTWÄSSERUNG .....	12
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	13
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
10.4. BODENORDNUNG .....	13
<b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>14</b>
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	14
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	14
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	14
12.3.1. Luftreinhaltung.....	14
12.3.2. Emissionen.....	14
12.3.3. Landschafts- und Naturschutz.....	14
12.4. WIRTSCHAFT.....	16

12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	16
<b>13. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	16
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH .....	16
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i> .....	16
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i> .....	17
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	17
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	17
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	17
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	17
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	17
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i> .....	18
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	18
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	18
13.7. UMWELTPRÜFUNG .....	18
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>22</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Ziegelhütte ist ein Gemeindeteil der Stadt Stadtsteinach, diese 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 km<sup>2</sup>, 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 km<sup>2</sup> (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 nach Stadtsteinach dient lediglich dem Güterverkehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in Untersteinach in einer Entfernung von etwa vier Kilometern. Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Stadtsteinach liegt an der Bundesstraße 303 (A 7 – Schweinfurt – Coburg – Kronach – Bad Berneck – Marktredwitz – Arzberg – Eger).

Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Staatsstraße St 2195 (Stadtsteinach – Helmbrechts – Selbitz – Naila – Lichtenberg).

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

## **2. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes, Nachweis des Bedarfs**

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

Der Stadt liegt eine konkrete Anfrage 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 Innenentwicklungspotenziale 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. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

#### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

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

Der Nahbereich Stadtsteinach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insbesondere sollen einer Abwanderung durch Schaffung vielseitiger qualifizierter Dauerarbeitsplätze sowie verbesserter Berufsausbildungs- und Einkommensmöglichkeiten entgegengewirkt, die Grundlagen von Fremdenverkehr und Erholung gesichert und zur Verbreiterung der Wirtschaftsstruktur weiter ausgebaut werden und die überörtliche Verkehrsanbindung und die öffentliche Verkehrsbedienung weiter verbessert werden.

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

Nachbargemeinden sind die Stadt Kulmbach, die Gemeinde Rugendorf, der Markt Presseck sowie die Gemeinden Grafengehaig, Guttenberg und Untersteinach, alle im Landkreis Kulmbach.

### **3.2. Fachplanungen**

Nicht bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die nur dem Güterverkehr dienende Bahnlinie Untersteinach-Stadtsteinach an. Über einzuhaltende Schutzabstände ist derzeit nichts bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet der Stadt Stadtsteinach existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.



### 4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Es sind keine angrenzenden Bebauungspläne bekannt.

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Stadtsteinach.



Abbildung 1: Planungsgebiet "Ziegelhütte-Süd"

## **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und im Osten durch die Kulmbacher Straße, im Süden durch angrenzende Waldflächen und im Westen von Schienenverkehr begrenzt.

## **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet liegt nahe der Steinachau. Das Gelände steigt von rund 331 Metern über NN im Süden und Westen auf etwa 335 Meter über NN im Norden und Osten an.

Das Planungsgebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Es liegt im Südosten der Stadt Stadtsteinach, im Gemeindeteil Ziegelhütte und ist von dem Schienenverkehr der DB und der Kulmbacher Straße eingegrenzt.

## **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Das Klima im Vorland des Frankenwaldes ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz.

## **5.5. Hydrologie**

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Derzeit entwässert das Gelände nach 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 über der Geländeoberkante wird empfohlen.

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

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

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

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **5.6. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit als vor allem als Gewerbegebiet genutzt. Im Süden des Geltungsbereichs sind Grünflächen vorhanden. Außerhalb des Planungsgebiets befinden sich daran anknüpfend ein Feuchtwiesen und Feuchtbrachen Biotop. Erhaltenswerter Gehölzbestand vor allem im östlichen und westlichen Randbereich des überplanten Gebiets.

### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

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

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

Ein kleinerer Teil des Baugrundtyps sind nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.

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

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

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

1410

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist Gebäudebestand vorhanden. Es handelt sich um die Produktionsstätte einer Schreinerei, die um ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber ergänzt werden soll. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs noch weitere kleinere Gebäude, die derzeit gastronomisch genutzt werden, jedoch nicht fest verbaut sind.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

gewerbliche Baufläche (§ 8 BauNVO):	6.460 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):	40 m <sup>2</sup>
private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):	3.460 m <sup>2</sup>
Summe:	9.960 m <sup>2</sup>

### **6.2. Bauliches Konzept**

Auf dem überplanten Gelände soll ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber errichtet werden. Die übrigen bestehenden Nutzungen werden beibehalten.

## **7. Verkehrskonzeption**

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

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Im Süden des Gebiets angrenzend befindet sich ein schützenswertes Biotop (Biotop-Nummer 5835-1182-007 - Feuchtwiesen und Feuchtbrachen südlich Ziegelhütte). Im Westen ist ein Biotop vorhanden, das durch Schienenverkehr und einem Radweg von dem Geltungsbereich abgegrenzt wird. Es handelt sich dabei um ein schützenswertes Biotop (Biotop-Nummer 5835-1181-028 -Steinachau zwischen Hammermühle und Hummendorf). Im Osten ist ein Biotop auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden (Biotop-Nummer 5835-1150-006 - Hecken und Feldgehölze südlich Ziegelhütte). Kein Biotop wird durch die Ausweisung zum Gewerbegebiet in seinem Bestand gefährdet oder beeinträchtigt.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Biotop. Auf dem Grundstück sind einige Gehölze vorhanden, die vor allem am westlichen und östlichen Rand vorkommen. Der Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden:

### **8.1. Bäume**

Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia
Esche	fraxinus excelsior
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula
Hainbuche, Weißbuche	carpinus betulus

Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Sommerlinde	<i>tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>acer platanoides</i>
Stieleiche, Sommereiche	<i>quercus robur</i>
Traubeneiche, Wintereiche	<i>quercus petraea</i>
Vogelkirsche, Süßkirsche	<i>prunus avium</i>
Wacholder	<i>juniperus communis</i>
Winterlinde	<i>tilia cordata</i>
Zitterpappel, Aspe, Espe	<i>populus tremula</i>

## **8.2. Sträucher**

Besenginster	<i>sarothamnus scoparius</i>
Faulbaum, Pulverholz	<i>frangula alnus</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Hartriegel	<i>cornus sanguinea</i>
Hasel, Haselnuss	<i>corylus avellana</i>
Himbeere	<i>rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>rosa canina</i>
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Traubenholunder	<i>sambucus racemosa</i>
Wacholder	<i>juniperus communis</i>

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelhütte-Süd“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung:  
Gewerbegebiet:  
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Nicht zulässig sind zentrenrelevanter Einzelhandel, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl:  
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Dadurch soll eine verdichtete, flächensparende Bebauung des Grundstücks ermöglicht werden.  
Gebäudehöhe:  
Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von fünf Meter festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand auf dem Grundstück sowie auf benachbarten Grundstücken.  
Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen:  
Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und somit eine flächensparende Bauweise zu erreichen. Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
3. **Weitere Festsetzungen:**  
Einfahrtsbereich

Versorgungs- und Abwasserleitungen  
Grünflächen  
Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses  
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur  
und Landschaft  
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

Das Gebiet wird über ein bestehendes Abwasserpumpwerk an die Entwässerungsanlagen der Stadt Stadtsteinach angeschlossen. Das 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<sub>5</sub>-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 Regenrückhalte mulde 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, sohgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

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

### **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Der Anschluss an das 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.

### **10.3. Müllentsorgung**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Kulmbach.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten für äußere Erschließungsmaßnahmen.

## **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

### **12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

### **12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **12.3.1. Luftreinhaltung**

Es sind schadstoffarme Heizmedien zu verwenden.

#### **12.3.2. Emissionen**

Bei den Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, handelt es sich vor allem um 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.

#### **12.3.3. Landschafts- und Naturschutz**

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



Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und dem damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10. Dezember 2021 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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	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.

#### **12.4. Wirtschaft**

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die überplanten Flächen gehören zu einem gewerblichen Betrieb und werden von diesem genutzt.

#### **12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

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

### **13. Umweltbericht**

#### **13.1. 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 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

#### **13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

##### **13.2.1. 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.

### **13.2.2. 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.

### **13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

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

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

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

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

- Schallschutzmaßnahmen:

Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, 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.

### **13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

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

### **13.5. 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.

### **13.6. Zusätzliche Angaben**

#### **13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

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

### 13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub 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.

### 13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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

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

### 13.7. Umweltprüfung

Die vorstehenden Ausführungen belegen die Bauleitplanung

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

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. 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 süd-östlichen 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

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Geringe lokale Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Veränderung der Kulturlandschaft durch Umnutzung von Grünflächen
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Optische Beeinträchtigungen erfolgen in vorhandenem Gewerbegebiet
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> geringer Versiegelungsgrad ohne erheblichen Verlust von Bodenfunktionen anzunehmen.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Auswirkungen</b> 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.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Kleinklimatische Auswirkungen durch Bodenversiegelung.

#### 14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS Ingenieurbüro GmbH**  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

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



## Bauleitplanung

# Satzung der Stadt Stadtsteinach über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gewerbegebiet „Ziegelhütte-Süd“

### Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Stadtsteinach in der Sitzung am ..... behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BGBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), erlässt die Stadt Stadtsteinach folgende

### Satzung:

#### § 1

Der Bebauungsplan Nr. 24 für das Gewerbegebiet „Ziegelhütte-Süd“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 14. November 2022, geändert am 13. Februar 2023 und am ....., wird hiermit beschlossen.

#### § 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadtsteinach, den .....

.....  
Roland Wolfrum  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

