



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

Begründung zum Vorentwurf vom 23.2.2022

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.10.04
Projekt: **Erweiterung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“
im Gemeindeteil Buchbach**

Gemeinde:

Gemeinde Steinbach a. Wald

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinbach a. Wald

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. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	3
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	3
2.3. GEOLOGIE, ALTLASTEN, BODEN	3
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	5
6.1. BEBAUUNG.....	5
6.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	6
6.3. VERKEHR	6
6.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	6
6.5. GRÜNFLÄCHEN.....	6
6.6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	6
6.7. LÄRMBELASTUNG UND LUFTREINHALTUNG.....	6
6.8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	6
6.9. HYDROLOGIE	7
7. KENNZEICHNUNGEN	7
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	7
9.1. BODENORDNUNG	7
9.2. ERSCHLIEßUNG.....	7
9.3. VER- UND ENTSORGUNG	8
9.4. PLANUNGSRECHT	9
10. FLÄCHENBILANZ.....	10
11. ANLAGEN.....	10
11.1. GRÜNORDNUNGSPLAN	10
11.2. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG	10
11.3. UMWELTBERICHT.....	11
11.3.1. <i>Einleitung</i>	11
11.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....	11
11.3.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	11
11.3.2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	12
11.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
11.3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	15
11.3.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
11.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
11.3.3. <i>Zusätzliche Angaben</i>	16
11.3.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	16
11.3.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	16

11.3.3.3. Zusammenfassung	16
11.4. MACHBARKEITSTUDIE REGENWASSERVERSICKERUNG	17
11.5. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	17
12. ENTWURFSVERFASSER	17

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Gemeindeteil Buchbach soll der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ um zwei Baurechte zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 8. November 2022 beschlossen, den Bebauungsplan zu erweitern.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Langenbach“ umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Buchbach:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
574/6	TF, Straße „Langenbach“	576	TF
577	TF	577/5	
183/11	---		

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßenflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Nebengebäude auf dem Grundstück Flur-Nummer 577/5.

2.2. Beschreibung des Gebietes

Die Gemeinde Steinbach a.Wald liegt im Norden des Landkreises Kronach, etwa 25 Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Der Hauptort liegt auf einer Höhe von rund 580 Metern über NN. Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Steinbach a.Wald, Buchbach und Windheim, den Kirchdörfern Hirschfeld und Kehlbach sowie den Einzel Aumühle und Kohlmühle.

Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Gemeindeteiles Buchbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten begrenzt von bestehender Bebauung, im Nordwesten, Nordosten und Südosten von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland, Ackerland).

Das Gelände steigt von etwa 638 Metern über NN im Westen auf rund 641 Meter über NN im Norden, rund 642 Meter über NN im Osten und rund 639 Meter über NN im Süden des Planungsgebietes an.

2.3. Geologie, Altlasten, Boden

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Nordwestlicher Frankenwald“ im Bereich der Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirge.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 20 und 29.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Unterkarbon (Dinant) der Thüringischen Faziesreihe, genauer in den Oberen Teuschnitzer Schichten. Es steht Obere Grauwacke an. Die Grauwacke ist sehr feinkörnig und könnte als Sandstein angesehen werden, wenn sie keinen erheblichen Feldspat-Anteil aufweisen würde. Bei größeren Abgrabungen im Festgestein ist auf eine gute Ableitung des Kluftwassers zu achten.

Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns derzeit keine Unterlagen vor.

Altlasten im Planungsgebiet sowie Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Mutterboden ist nach § 202 Baugesetzbuch (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 (BBodSchV) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür bei Bedarf von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schützen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei Zulieferung von Bodenmaterial das im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, sind die einschlägigen Vorgaben einzuhalten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Die Verwertung oder Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach a.Wald ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da das Verfahren zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Langenbach“ gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Nachbargemeinden wurden von der Bauleitplanung unterrichtet.

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

Steinbach a.Wald gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Im Regionalplan Oberfranken-West wurde Steinbach a.Wald als Grundzentrum eingestuft. Die Grundzentren sollen im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Das Grundzentrum Steinbach a.Wald soll die Versorgungsinfrastruktur sichern und verbessern, das Dienstleistungsangebot im Einzelhandel ausbauen und weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze schaffen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Gemeindeteil Buchbach soll der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Langenbach“ um zwei Baurechte zur Deckung des örtlichen Bedarfs ausgewiesen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 8. November 2022 beschlossen, den Bebauungsplan zu erweitern.

5. Städtebauliches Konzept

Insgesamt wird eine Fläche von rund 0,3 Hektar überplant, die künftig als Wohngebiet mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und Eingrünungen genutzt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Buchbach und wird von der Straße „Langenbach“ aus erschlossen.

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Zur freien Landschaft hin ist ein Grünstreifen mit einer Breite von mindestens fünf Metern anzulegen, der gemäß den Planeintragungen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Bebauung

Für die bebauten und die unbebauten Flächen des Wohngebietes wurden Baugrenzen festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu erreichen, wurden diese Baugrenzen großzügig gezogen.

6.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

6.3. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Langenbach“.
Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen erhalten bleiben.

6.4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung.

6.5. Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden private Grünflächen zum Schutz und zur Pflege der Natur festgesetzt. Diese Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Begrünungsmaßnahme soll ein sinnvoller Kompromiss aus naturnaher Gestaltung sowie einer pflegeleichten und nutzungsgerechten Bepflanzung erreicht werden.

6.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastete Flächen.

6.7. Lärmbelastung und Luftreinhaltung

Lärmentwicklung, die von außen in das Gebiet hineinwirkt, entsteht in erster Linie durch den Verkehr auf der Kreisstraße KC 9 (Rothenkirchener Straße). In der Nähe befinden sich keine störenden gewerblichen Betriebe.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kulmbach weist darauf hin, dass die ortsüblichen Emissionen aus der Landwirtschaft (u.a. Geruch, Lärm, Staub) in einem gewissen Umfang hinzunehmen sind.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffenen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächer, Fassaden und Einfriedungen können ein landschaftsgebundenes Bauen sicherstellen.

6.9. Hydrologie

Stehende oder fließende Gewässer werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich rund 300 Meter südwestlich des Planungsgebiets. Eventuell vorhandene Drainagen und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Weiterhin kann es aufgrund der leichten Hanglage bei lang anhaltenden starken Niederschlägen zur Bildung von Hangwasser kommen, das schadlos abzuführen bzw. abzuleiten ist. Eventuell vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben, die der lokalen Vorflut dienen, müssen erhalten oder wieder ausreichend leistungsfähig hergestellt werden.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich rund 500 Meter nördlich des Vorhabengebiets.

Angaben über Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor und sind bei Bedarf durch Baugrunduntersuchungen zu ermitteln.

7. Kennzeichnungen

Kennzeichnung nach vorliegenden Planungen oder gemäß bestehenden Vorschriften wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

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

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Im Baugebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Straße „Langenbach“.

9.3. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Steinbach a.Wald gewährleistet für das Planungsgebiet eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Frankenwaldgruppe. Im Bereich der Maßnahme befinden sich Anlagen des Zweckverbandes. Löschwasser kann über Ober- und Unterflurhydranten aus der gemeindlichen Wasserversorgung entnommen werden, insgesamt 48 m³ über zwei Stunden. Angaben über Wasserdruck liegen nicht vor, es wird aber davon ausgegangen, dass dieser mindestens bei 2 bar liegt. Im Bedarfsfall sind weitere Hydranten zu setzen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 Meter anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten zu verwenden. Werden Unterflurhydranten verwendet, so müssen diese den Vorschriften entsprechen und sind mit Hinweisschildern zu kennzeichnen. Die Anordnung von Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr oder der Brandschutzdienststelle zu erfolgen.

Für das Vorhaben ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen, für Einzelvorhaben ist ein Feuerwehrplan zu erstellen.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks, deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eine eventuelle Leistungserhöhung und damit eine notwendige Anschlussverstärkung ist rechtzeitig mit dem Bayernwerk abzustimmen. Zur elektrischen Versorgung des Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, welche bis 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht möglich.

Das Gebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen, bzw. kann durch eine Erweiterung dieses Netzes mit Telekommunikationsdienstleistungen versorgt werden. Am Rande des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen, die in ihrem Bestand gesichert werden müssen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit anderen Firmen ist es erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzt. In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von 20 bis 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Der Gemeindeteil Buchbach und das Planungsgebiet werden im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage der Gemeinde Steinbach a.Wald. Die wasserrechtliche Erlaubnis und der Bescheid für die Mischwasserbehandlung laufen am 31. Dezember 2026 aus. Es sind rechtzeitig die notwendigen Unterlagen für die Fortführung des Wasserrechts beim Landratsamt Kronach einzureichen.

Das Schmutzwasser wird über bestehende Kanalleitungen in die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage eingeleitet. Dabei ist die vorgesehene Erweiterung von Bauflächen bei den weiteren Planungen der Schmutzwasserbehandlung zu berücksichtigen.

Mit dem aktuellen Bescheid ist das anfallende Niederschlagswasser im Entwässerungsbereich wasserrechtlich behandelt. Gemäß den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist Folgendes zu beachten: Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen oder den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung oder der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Eine Versickerung über Rigolen ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde. Die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens muss überprüft werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BAYWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung. In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o.g. technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor. Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen zu beantragen. Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) und des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist.

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kronach unterliegen. Die Erschließung des betreffenden Bereiches ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen bei der beabsichtigten Nutzung sichergestellt.

9.4. Planungsrecht

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	2.040 m ²
Verkehrsfläche:	60 m ²
öffentliche Grünfläche:	700 m ²
private Grünfläche:	150 m ²
Summe:	2.950 m ²

11. Anlagen

11.1. Grünordnungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein erhaltenswerter Gehölzbestand.

Pflanzliste für Laubbäume

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Hängelbirke, Sandbirke	betula pendula
Rotbuche	fagus silvatica
Zitterpappel	populus tremula
Salweide	salix caprea
Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia

Pflanzliste für Sträucher

Schwarze Heckenkirsche	lonicera nigra
Schwarzdorn, Schlehe	prunus spinosa
Hundsrose	rosa canina
Filzrose	rosa tomentosa
Himbeere	rubus idaeus
Ohrweide	salix aurita
Salweide	salix caprea
Traubenholunder	sambucus racemosa

Pflanzliste für Obstbäume

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten zulässig. Die zu wählenden Obstbaum-Hochstämme sollten in Absprache mit ortsansässigen Gartenbaufachleuten ausgewählt werden.

11.2. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche, liegt allerdings im Naturpark Frankenwald, in dem bei Siedlungstätigkeit besonders auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts zu achten ist.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11.3. Umweltbericht

11.3.1. Einleitung

11.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 0,3 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.1. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und den getroffenen Festsetzungen werden rund 850 m² für Eingrünungsmaßnahmen verbraucht. Rund 60 m² werden von der bestehenden und zu verlängernden Straße „Langenbach“ eingenommen. Somit stehen für eine Neubebauung rund 0,2 Hektar zur Verfügung.

11.3.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Fachgesetze auf überstaatlicher Ebene stellen die EU-Richtlinien über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sowie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht zu keiner der beiden Richtlinien im Widerspruch.

Die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf nationaler Ebene sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Langenbach“ entstehen Flächen für Wohngebäude. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Das Gebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage von Buchbach (südwestlich befinden sich bereits Wohngebäude). Verkehrlich ist die Fläche über die Kreisstraße KC 9 und die Rothenkirchener Straße auf kurzem Weg an den überörtlichen und örtlichen Verkehr angebunden. Aus diesem Grunde wird weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts noch die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter erheblich beeinträchtigt. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft werden durch die Maßnahme nur in geringem Umfang negativ beeinflusst.

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) verweist zunächst auf die Ziele und Grundsätze des BNatSchG und nennt dann weitere Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln.
- Landschaftsteile, die für einen ausgewogenen Naturhaushalt erforderlich sind oder sich durch ihre Schönheit, Eigenart, Seltenheit oder ihren Erholungswert auszeichnen, sollen von einer Bebauung freigehalten werden.
- Die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen. Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen sollen landschaftsgerecht angelegt und gestaltet werden. ...
- Die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu schützen.
- ~~Die Lebensräume wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sollen nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch zwischen verschiedenen Populationen von Tieren und Pflanzen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind geeignete Teile von Natur und Landschaft zu erhalten, zu entwickeln oder in geeigneter Weise zu sichern. ...~~
- Naturgüter sind so zu nutzen, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen, auch wenn sie erneuerbar sind. Nachhaltige Landnutzungssysteme sind anzustreben.

Die genannten Grundsätze werden durch die vorliegende Planung nicht verletzt; durch die Baugebietsausweisung wird weder die biologische Vielfalt beeinträchtigt noch stellt die überplante Fläche einen derart hochwertigen Lebensraum dar, dass sie von Bebauung freizuhalten ist. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wird ein landschaftsgerechtes Bauen sichergestellt, gleiches gilt für die Verkehrsführung und die unterirdisch zu verlegenden Versorgungsleitungen. Das Planungsgebiet stellt zumindest teilweise einen kleinräumigen Lebensraum für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere dar (extensiv genutztes Grünland), ist jedoch nicht Teil eines Biotopverbundsystems.

11.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden dauerhaft keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Durch das Gebiet verläuft der Wanderweg des Frankenwaldvereins R 83 (Buchbacher Weg).

Wie den Ausführungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, entsteht durch die geplante Maßnahme weder für die künftigen Bewohner noch für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Das Gebiet liegt am Ortsrand und grenzt im Südwesten an bestehende Bebauung an. Zusätzlich wird durch Pflanzfestsetzungen eine gewisse Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Baugebietsausweisung und die Bebauung der Fläche entstehen Lärm- und Staubemissionen nur in geringem Umfang und konzentrieren sich ausschließlich auf die Bauphase. Visuelle Störungen werden durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemindert.

Durch die Maßnahme wird das subjektive Naturerlebnis nicht beeinträchtigt.

Mit dem Eingriff werden keine potenziellen Flächen für die Naherholung entzogen. Eine relevante Störung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Schutzgut Tiere:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Die wichtigste Zerschneidung in der Umgebung des Planungsgebietes stellt die Kreisstraße KC 9 dar. Durch die Baugebietsausweisung tritt keine erhebliche Trennungsfunktion ein, da das Planungsgebiet an bereits bebaute Bereiche anschließt.

Schutzgut Pflanzen:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt. Die durch die Baugebietsausweisung beanspruchten Flächen haben aus rein floristischer Sicht eine gewisse Bedeutung. Rote-Liste-Arten im Planungsgebiet wurden nicht festgestellt. Durch den Entzug dieser Flächen ist keine größere Beeinträchtigung von Pflanzenarten zu erwarten, da sich gleichwertige Flächen in der Nähe befinden, bzw. die bestehenden Standorte nicht flächendeckend zerstört werden. Geschützte Biotope werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Schutzgut Boden:

Durch die Baugebietsausweisung erfolgt für Flächen von rund 2.900 m² eine Nutzungsänderung.

Da die Flächen derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt werden, gibt es nur wenige Bereiche mit besonders hoher Bedeutung für die Umwelt.

Humoser Oberboden wird vor Beginn der Bauarbeiten abgeschoben, aufgehaldet und bei Gestaltung der Freiflächen wiederverwendet. Überschüssiger Erdaushub wird abgefahren und ordnungsgemäß deponiert oder andernorts eingebaut. Erosionsgefahr durch Wasser besteht in geringfügigem Ausmaß bei starken Niederschlägen. Winderosion findet bei längeren Trockenzeiten statt, kann jedoch durch Befeuchtung des aufgehaldeten Erdreichs beschränkt werden.

Die Bodenstruktur wird im Bereich von Gebäuden durch Abgrabungen und Auffüllungen verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch die Bodenfruchtbarkeit bzw. Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe können als Betriebs- und Schmierstoffe bei Fahrzeugen und Geräten anfallen. Feste Schadstoffe sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Durch Oberflächenversiegelung im bebauten Bereich kommt es verstärkt zur Bildung von Oberflächenwasser, welches auf den Grundstücken schadlos dem Untergrund zuzuführen ist.

Das Planungsgebiet wird derzeit flächenhaft nach Südwesten zur Kreisstraße hin entwässert. Verschmutztes Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Schadstoffeintrag ins Grundwasser kann bei unsachgemäßem Umgang mit schadstoffhaltigen Substanzen (z.B. Streusalz im Winter, Pflanzenschutzmitteln, Kraftstoffen) nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen. Die durch das Gebiet hangabwärts strömende Kaltluft wird durch einzelne Baukörper zwar umgelenkt, jedoch nicht aufgehalten.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass das Planungsgebiet im Osten und Süden von großen Waldflächen umgeben ist, so dass dem Gebiet um Steinbach a.Wald die Funktion eines klimatischen Ausgleichsraumes zugesprochen werden kann. Aufgrund der Kleinräumigkeit der einzelnen Maßnahmen werden jedoch keine schädlichen Einwirkungen hervorgerufen. Dennoch könnte ein Eingriff in bestehende Nutzung kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Kaltluftströme verlaufen in der Regel von den Hangbereichen in die Täler und in den Tälern flussabwärts; diese werden durch die Maßnahme jedoch nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur in geringem Umfang beeinträchtigt; da sich das Baugebiet an den bebauten Ortsrand von Buchbach anschließt. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist das Planungsgebiet nur Osten her einsehbar, weiträumige Blickbeziehungen fehlen. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Veränderungen des Bodens und Änderungen der Vegetation beschränken sich auf das unmittelbare Planungsgebiet.

Durch Geländeabtragungen und -auffüllungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsanlagen erfolgt eine Veränderung des Reliefs.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein schützenswerter Gebäudebestand. Durch eine Bebauung der bislang noch ungenutzten Flächen erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Buchbach. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein, weil bestehende Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden und Wegebeziehungen erhalten bleiben.

11.3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Umweltschutzgut	unerhebliche Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen
Tiere	X	
Pflanzen	X	
Boden	X	
Wasser	X	
Luft	X	
Klima	X	
Wirkungsgefüge	X	

Wie der oben ersichtlichen Checkliste und den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, werden bei Durchführung der Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen hervorgerufen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Flächennutzung erhalten.

11.3.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in diesem Umweltbericht dargelegt.

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche, liegt allerdings im Naturpark Frankenwald, in dem bei Siedlungstätigkeit besonders auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts zu achten ist. Der geplante Standort ist bereits durch bestehende Bebauung geprägt.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird soweit möglich auf den Grundstücken versickert.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Das Planungsgebiet wird über Kreisstraße KC 9 (Rothenkirchener Straße) und die Straße „Langenbach“ erschlossen. Aufgrund dieser guten Verkehrsanbindung kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen nennenswerten Mehrbelastungen der Anwohner in der Ortslage Buchbach kommen wird.

- Schallschutzmaßnahmen:
Schallschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

11.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach a.Wald als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es grenzt unmittelbar an den Ortsrand von Buchbach an. Anderweitige Alternativen wurden daher nicht untersucht.

11.3.3. Zusätzliche Angaben

11.3.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlage des Umweltberichtes waren die einschlägigen Gesetze und Vorschriften, so die Vogelschutzrichtlinie und die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU, das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz.

Das Gebiet wurde vor Ort in Augenschein genommen, weitere Informationen wurden einschlägigen topographischen Karten, Luft- und Satellitenbildern sowie geologischen Karten entnommen.

Wenig Unterlagen liegen über den Wasserhaushalt des Gebietes vor (Grundwasserstände, -ströme); möglicherweise können die Stellungnahmen der Fachbehörden hier weitere Informationen liefern.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

11.3.3.3. Zusammenfassung

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf soll Baurecht für eine insgesamt zwei Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Das dafür vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird im Südwesten von bestehenden Wohngebäuden begrenzt. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Gebietes über bestehende Straßen, bietet sich der Standort für die Errichtung von Wohngebäuden an. Mit der Ausweisung dieser Fläche, versucht die Gemeinde Steinbach a.Wald, den seit 1987 anhaltenden Bevölkerungsschwund zu stoppen und Steinbach als Wirtschafts- und Wohnstandort attraktiv zu machen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind nicht zu erwarten.

11.4. Machbarkeitsstudie Regenwasserversickerung

Bislang nicht gefordert.

11.5. Schalltechnische Untersuchung

Bislang nicht gefordert

12. 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: 23. Februar 2022
Aufgestellt: Kronach, im Februar 2022

