



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

---

# Begründung zum Vorentwurf vom 5.10.2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.10.05**  
Projekt: **1. Änderung des Bebauungsplanes  
für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“  
im Gemeindeteil Hirschfeld**

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

<b>1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS .....</b>	<b>3</b>
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	3
2.3. GEOLOGIE, ALTLASTEN, BODEN .....	4
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>5</b>
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>5</b>
<b>6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
6.1. BEBAUUNG.....	6
6.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF .....	6
6.3. VERKEHR .....	6
6.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN 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 .....	7
6.9. HYDROLOGIE .....	7
<b>7. KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>7</b>
9.1. BODENORDNUNG .....	7
9.2. ERSCHLIEßUNG.....	8
9.3. VER- UND ENTSORGUNG .....	8
9.4. PLANUNGSRECHT .....	9
<b>10. ALTLASTEN UND SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN, VORSORGENDER BODENSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>11. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>10</b>
<b>12. ANLAGEN.....</b>	<b>10</b>
12.1. GRÜNORDNUNGSPLAN .....	10
12.2. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	11
12.3. UMWELTBERICHT.....	12
12.3.1. <i>Einleitung</i> .....	12
12.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....	12
12.3.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	13
12.3.2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i> .....	14
12.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
12.3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	17
12.3.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	17
12.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
12.3.3. <i>Zusätzliche Angaben</i> .....	18
12.3.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	18

12.3.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	18
12.3.3.3. Zusammenfassung .....	18
12.4. MACHBARKEITSSTUDIE REGENWASSERVERSICKERUNG .....	18
12.5. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG.....	18
<b>13. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>19</b>

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Zur Schaffung weiterer Baurechte in Hirschfeld beabsichtigt die Gemeinde Steinbach a.Wald den bestehenden Bebauungsplan „Wicklein“ zu erweitern. Durch die Erweiterung wird das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend vergrößert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach a.Wald im Parallelverfahren geändert.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

### **2.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplans für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ im Gemeindeteil Hirschfeld umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Hirschfeld:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
55	TF, Straße „Am Anger“	84	TF
84/2	TF	88	TF, Grünfläche
528	TF, Wirtschaftsweg	528/1	Wirtschaftsweg
533	TF	534	---
535	---	535/1	TF
535/2	---	535/3	---
535/4	---	536	TF, Wirtschaftsweg
536/1	TF, Wirtschaftsweg		

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Straßen mit dazugehörigen Nebenanlagen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nummer 84, 84/2, 535/2, 535/3 und 534/4.

### **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 Einzeln Aumühle und Kohlmühle.

Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Gemeindeteiles Hirschfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von bestehender Bebauung und im Süden und Westen ebenfalls von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Gelände steigt von etwa 624 Metern über NN im Norden auf rund 625 Meter über NN im Westen, rund 628 Meter über NN im Osten und rund 634 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.

Auf diesem Untergrund bilden sich in der Regel Braunerde-Böden aus Deckschutt.

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 Baufäche.

### **3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach a.Wald ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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**

Zur Schaffung weiterer Baurechte in Hirschfeld beabsichtigt die Gemeinde Steinbach a.Wald den bestehenden Bebauungsplan „Wicklein“ zu erweitern. Durch die Erweiterung wird das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend vergrößert. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach a.Wald im Parallelverfahren geändert.

#### **5. Städtebauliches Konzept**

Insgesamt wird eine Fläche von rund 1,8 Hektar überplant, die künftig als Gewerbegebiet mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und Eingrünungen genutzt wird. Es soll ein holzverarbeitender Betrieb angesiedelt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hirschfeld und wird von der Straße „Am Anger“ aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 8 Baunutzungsverordnung. Öffentliche Betriebe, Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen), Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet gemäß den Planeintragungen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1. Bebauung**

Für die bebauten und die unbebauten Flächen des Gebietes 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**

Das Planungsgebiet wird von der Straße „Am Anger“ aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen. 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**

Auf die Festsetzung von Grünflächen wurde verzichtet. Ausgleichsflächen sind im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes festgesetzt.

### **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 18 (Marienstraße). 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.

Für das Gebiet selbst wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

### **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 400 Meter nördlich des Planungsgebiets (namenloser Graben zur Ölschnitz). Das nächste Stillgewässer liegt rund 200 Meter östlich des Gebiets (Weiher am Dorfanger). 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. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete sind rund vier Kilometer entfernt.

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**

Das Planungsgebiet wird von der Straße „Am Anger“ aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

## **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, der sein Trinkwasser von der Fernwasserversorgung Oberfranken bezieht. Löschwasser kann über Ober- und Unterflurhydranten aus der gemeindlichen Wasserversorgung entnommen werden, insgesamt 48 m<sup>3</sup> 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 Kabeiverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen 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. 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.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage der Gemeinde Steinbach a.Wald. 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.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnah 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.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird gesammelt und teilweise als Brauchwasser wiederverwendet. Der Überlauf der Sammelanlagen wird über Versickerungseinrichtungen dem Mischwasserkanal zugeleitet.

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. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, vorsorgender Bodenschutz**

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. 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 hingewiesen.

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden 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 schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorschriften zu berücksichtigen.

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

Bei Zulieferung von Bodenmaterial, das im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV 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 Baufäche.

## **11. Flächenbilanz**

Gewerbegebiet:	8.410 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4.040 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	5.350 m <sup>2</sup>
Summe:	17.800 m <sup>2</sup>

## **12. Anlagen**

### **12.1. Grünordnungsplan**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein erhaltenswerter Gehölzbestand.

### **Pflanzliste für Laubbäume**

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula

Rotbuche	fagus silvatica
Zitterpappel	populus tremula
Salweide	salix caprea
Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia

#### **Pflanzliste für Sträucher**

Haselnuss	corylus avellana
Weißdorn	crataegus monogyna
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.

### **12.2. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“. Das gesamte Gebiet liegt überdies im Naturpark Frankenwald, in dem bei Siedlungstätigkeit besonders auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts zu achten ist.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

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 teilweise um gewerblich genutzte, teilweise um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzungsart der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist Wirtschaftsgrünland. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als „mittel“ zu bewerten. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verwiesen.

Bei der Fläche handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland gemäß G 211 der Biotopwertliste. Die Bewirtschaftungsintensität ist jedoch nicht übermäßig hoch, sodass für die Bilanzierung sechs Wertpunkte zu Grunde gelegt werden.

Ermittlung:

**Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor**

Ausgleichsbedarf = 4.550 m<sup>2</sup> x 6 x 0,8 = 21.840 Wertpunkte

**Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit\* –  
Ausgangszustand**

Das Entwicklungsziel ist „Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland –  
junge Ausbildung“ (= BNT B 431).

Ausgleichsumfang = 5.000 m<sup>2</sup> x 8 – 21.840 = 18.160 Wertpunkte

Die geschaffene Aufwertung durch die ökologisch hochwertigen Gestaltungs- und  
Pfleßmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche übersteigt somit die bau- und betriebsbedingte  
Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der  
Biotopausstattung deutlich. Weitere Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach  
§ 9 Abs. 1a BauGB sind daher nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen können direkt am Planungsgebiet durchgeführt werden. Folgende  
Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Entlang des Wirtschaftsweges Flur-Nr. 536 wird eine Obstbaumreihe angelegt. Auf den  
Grundstücken Flur-Nr. 534 und 535 wird eine Obstbaumwiese angelegt. Zu pflanzen sind  
Obstbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von etwa zehn Metern. Es sind  
standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von  
mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume  
sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.  
Die Ausgleichsflächen sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen  
höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut  
ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge-  
oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für alle Pflanzungen ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder  
Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche sollte mit einer befristeten persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des  
Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof, im  
Grundbuch dinglich gesichert werden.

Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das  
Ökoflächenkataster zu melden.

## **12.3. Umweltbericht**

### **12.3.1. Einleitung**

#### **12.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,8 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.1.  
dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und den getroffenen Festsetzungen werden  
rund 0,5 Hektar für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbraucht. Rund 0,4 Hektar werden für  
Verkehrsanlagen benötigt. Somit stehen für eine Neubebauung rund 0,8 Hektar zur Verfügung.

### 12.3.1.2. 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 des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Dorfgebiet „Wicklein“ entstehen Flächen für gewerbliche Nutzung. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet befindet sich am Rande der bebauten Ortslage von Hirschfeld. Verkehrlich ist die Fläche über die Ortsstraße 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.

### **12.3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 12.3.2.1. 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.

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 Osten 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:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“. Das gesamte Gebiet liegt überdies im Naturpark Frankenwald, in dem bei Siedlungstätigkeit besonders auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts zu achten ist.

Die wichtigste Zerschneidung in der Umgebung des Planungsgebietes stellt die Kreisstraße KC 18 dar. Durch die Baugebietsausweisung tritt keine erhebliche Trennungsfunktion ein, da das Planungsgebiet an bereits bebaute Bereiche anschließt.

#### Schutzgut Pflanzen:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“. Das gesamte Gebiet liegt überdies im Naturpark Frankenwald, in dem bei Siedlungstätigkeit besonders auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts zu achten ist.

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.

#### Schutzgut Boden:

Durch die Baugebietsausweisung erfolgt für Flächen von rund 1,8 Hektar 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 Norden zum Wirtschaftsweg 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 Hirschfeld anschließt. Aufgrund der Topographie ist das Planungsgebiet nur von Süden und Westen 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 Hirschfeld. 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.

12.3.2.2. 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.

12.3.2.3. 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 liegt im westlichen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“. Das gesamte Gebiet liegt überdies 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.

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 von der Straße „Am Anger“ aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen erhalten bleiben.

- Schallschutzmaßnahmen:

Für das Gebiet selbst wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

12.3.2.4. 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 Hirschfeld an. Anderweitige Alternativen wurden daher nicht untersucht.

### **12.3.3. Zusätzliche Angaben**

#### 12.3.3.1. 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.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

#### 12.3.3.3. Zusammenfassung

Insgesamt wird eine Fläche von rund 1,8 Hektar überplant, die künftige als Gewerbegebiet mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und Eingrünungen genutzt wird. Es soll ein holzverarbeitender Betrieb angesiedelt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hirschfeld und wird von der Straße „Am Anger“ aus erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach § 8 Baunutzungsverordnung. Öffentliche Betriebe, Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen), Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet gemäß den Planeintragungen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind nicht zu erwarten.

### **12.4. Machbarkeitsstudie Regenwasserversickerung**

Bislang nicht gefordert.

### **12.5. Schalltechnische Untersuchung**

Bislang nicht gefordert

### 13. 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: 5. Oktober 2022  
Aufgestellt: Kronach, im September 2022

