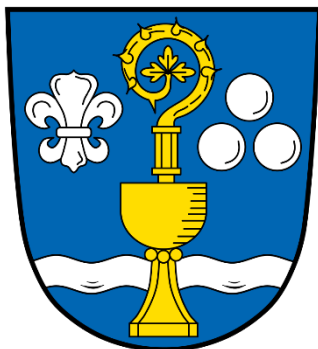




- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Saarbrunnen“ Fassung vom 08. Mai 2024

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.10.08**
Projekt: **Aufhebung des Bebauungsplans „Am Saarbrunnen“
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB**

Gemeinde:

Steinbach am Wald

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Gemeinde Steinbach am Wald

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

Inhaltsverzeichnis

1. ZIELE UND ZWECKE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS	1
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	2
2.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	2
2.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	3
2.3. SCHUTZZONEN	3
3. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	4
3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3.2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN.....	4
3.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	4
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	5
4.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
4.2. VEGETATION	5
4.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	6
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	6
5.1. FLÄCHENBILANZ	6
5.2. PLANUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG.....	6
6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	6
6.1. ENTWÄSSERUNG.....	6
6.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON.....	6
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
7.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	6
7.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	6
7.2.1. Immissionsschutz	6
7.2.2. Landschafts- und Naturschutz	9
8. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB.....	9
9. ENTWURFSVERFASSER.....	9

1. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes – Durchführung des

Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Der Bebauungsplan der Gemeinde Steinbach am Wald für das Gebiet „Am Saarbrunnen“ ist seit dem 08.04.1963 rechtskräftig. Dieser setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

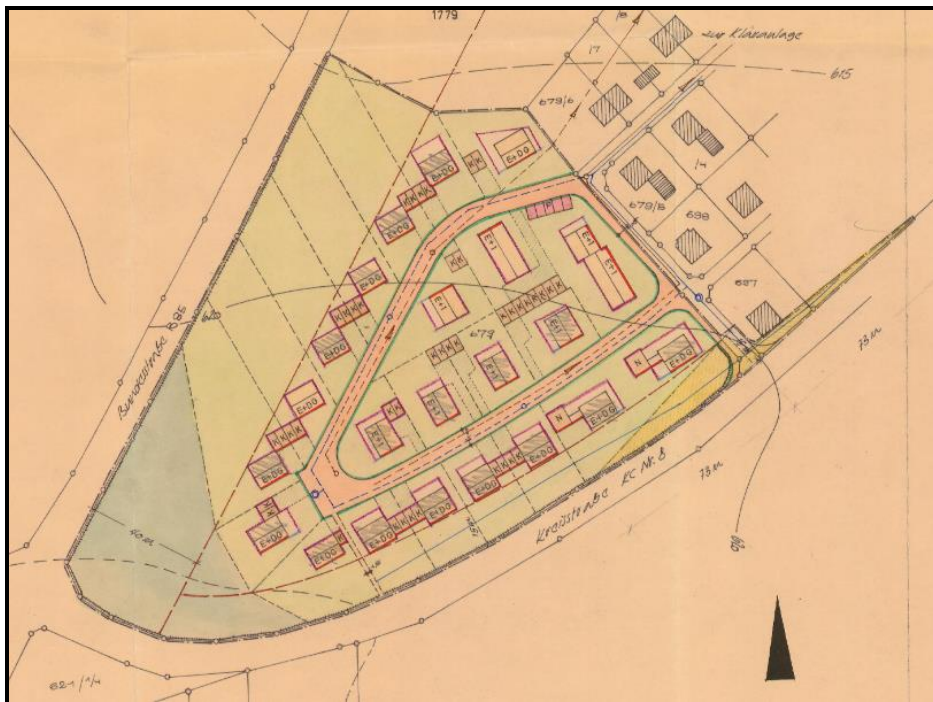


Abbildung 1: Bestehender Bebauungsplan „Am Saarbrunnen“

Mit dem Bebauungsplan „Am Saarbrunnen“ wurden insgesamt 22 Baufenster für Wohngebäude festgesetzt. Mit Ausnahme von einem Restgrundstück wurden alle Baurechte realisiert.

Die im Bebauungsplan „Am Saarbrunnen“ stark einschränkenden Festsetzungen zu Dachneigung, Garagen und Nebenanlagen führten zu Anträgen auf Befreiungen vom Bebauungsplan, die in Folge erteilt wurden. Auch später kamen immer wieder isolierte Befreiungen für ansonsten verfahrensfreie Vorhaben hinzu. Dies erschwert die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren und belastet unnötig die Gemeindeverwaltung und die Bauaufsichtsbehörde durch die Prüfung und Bearbeitung der Anträge auf isolierte Befreiungen vom Bebauungsplan.

Die vorhandenen Nutzungen weichen in vielfacher Hinsicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Das führt dazu, dass das Gebiet nicht dem Charakter eines reinen Wohngebiets, gemäß § 3 BauNVO, sondern eher einem allgemeinen Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, entspricht.

Eine Änderung des Bebauungsplans wurde in Betracht gezogen, jedoch aufgrund des fortgeschrittenen Umsetzungsgrades nicht als zielführend erachtet. Die bauliche Entwicklung ist bis auf ein Baurecht abgeschlossen und die städtebauliche Ordnung wird durch die Aufhebung

des Bebauungsplanes „Am Saarbrunnen“ nicht beeinträchtigt, da Neuvorhaben das Einfüegebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen haben.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die maßgebliche zulässige Gesamtgrundfläche durch die Planung nicht überschritten wird und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht. Die Anwendung des § 13a BauGB für eine Aufhebung wird durch § 13a Abs. 4 BauGB gedeckt.

Auswirkungen

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

2. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

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

Die Gemeinde Steinbach am Wald gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023) und dessen Teilfortschreibungen zu dem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Landesplanerische Ziele und Grundsätze werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht tangiert, die Aufhebung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

Die Gemeinde Steinbach am Wald liegt in der Planungsregion Oberfranken-West. Daher wirkt der Regionalplan als übergeordnete Planungsinstanz. Der Gemeinde ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Das Gemeindegebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

- Stadt Ludwigsstadt
- Markt Tettau
- Markt Pressig
- Stadt Teuschnitz

Das Gebiet der Gemeinde umfasst 36,15 km². Stand 31.12.2022 hat die Gemeinde 3.043 Einwohner.

Die Gemeinde Steinbach am Wald liegt nördlich im Landkreis Kronach, in einer Entfernung von etwa 25 Kilometern von der Kreisstadt Kronach entfernt. Der Hauptort liegt auf einer Höhe von rund 580 Metern über NN.

Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Steinbach am Wald, Buchbach und Windheim sowie den Kirchdörfern Hirschfeld und Kehlbach und den Einzelorten Aumühle und Kohlmühle.

Innenentwicklungspotenzial

Nachdem die Gemeinde Steinbach am Wald einer Hebung von Innenentwicklungspotenzialen und einer resilienten Nutzung des Gebäudebestandes durch Umbauten in der städtebaulichen Entwicklung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Planungsvorgaben eine besondere Bedeutung beizumessen ist, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes notwendig. Ziel dieser ist es, noch unbebaute Grundstücke einer baulichen - § 34 BauGB – entsprechenden Nutzung zuzuführen und künftige städtebaulich verträgliche Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden zu ermöglichen. Durch die Neubewertung nach § 34 BauGB werden kontextsensible Umbauten an Bestandsgebäuden in einem deutlich flexibleren Maße abgedeckt.

2.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung u.dgl.).

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, archäologische Bodendenkmäler sind bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

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.

2.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach am Wald ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2. Städtebauliche Planungen

Werden nicht berührt.

3.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „An der Wasserscheide“ an, der am 05.02.1980 in Kraft getreten ist, die erste Änderung wurde am 23.10.1983 rechtskräftig. Darin ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher existieren keine Bedenken.

Der Bebauungsplan „An der Wasserscheide“ wurde mit in Kraft treten der 1. Änderung am 23.10.1983 geändert. Dabei wurde als wesentliche Änderung ein Mischgebiet im nördlichen Bereich festgesetzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Konflikte bewältigt, die daraus resultieren das zwei Baugebiet aneinandergrenzen, in denen der Planungsrichtpegel sich um mehr als > 5 dB(A) unterscheidet.

Der Bebauungsplan „An der Wasserscheide“ wurde mit in Kraft treten der 2. Änderung am 14.07.1999 geändert. Dabei wurde südöstlich des bestehenden Mischgebiets ein weiteres Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „An der Wasserscheide“ wurde mit in Kraft treten der 3. Änderung am 24.04.2013 geändert. Der Grund war die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient. Die lärmbedingten Konflikte wurden im Zuge der Planung bewältigt.

Im Südosten befindet sich der Bebauungsplan „Wiegand Glas“, in dem ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt ist. Dieser tritt am 22.07.2013 in Kraft. Die lärmbedingten Konflikte wurden im Zuge der Planung bewältigt.

Im Südosten liegt der Bebauungsplan „Am Rennsteig“, der am 20.12.1995 in Kraft getreten ist. Darin wird ein Sondergebiet „Hotel mit Informations- und Ausstellungszentrum“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Am Rennsteig“ wurde mit in Kraft treten der 1. Änderung am 07.03.1999 geändert. Dabei wurde im Süden ein Mischgebiet festgesetzt und das Sondergebiet zu einem Sondergebiet „Informations- und Verbraucherzentrum“ geändert.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Saarbrunnen“ werden keine angrenzenden Bebauungspläne beeinträchtigt.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im zentral in Steinbach am Wald, östlich der Bundesstraße B 85.



Abbildung 2: Lage des Bebauungsplans „Am Saarbrunnen“ innerhalb der Gemeinde Steinbach am Wald
(© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen die Bundesstraße B 85
- Im Norden durch Waldfläche und bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch bestehende Wohnbebauung
- Im Süden durch die Rennsteigstraße St 2209

Es handelt sich bei der bislang unbebauten Fläche im Geltungsbereich um eine klassische Baulücke.

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen, wie Schutzzonen von Wasserschutzgebieten. Altlasten im Plangebiet 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.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.2. Vegetation

Innerhalb der Wohnbaufläche handelt es sich um Privatgärten sowie um eine Baulücke, auf der sich Gehölze und Bäume entwickelt haben. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht

vorhanden. Baumbestand ist ebenfalls im Westen des Planungsgebiets entlang der Bundesstraße B 85 vorhanden.

4.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Saarbrunnen“ zu entnehmen.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:

ca. 2,75 Hektar

5.2. Planungsrechtliche Bewertung

Durch den Bebauungsplan „Am Saarbrunnen“ ist eine hinreichend geschlossene Bebauung entstanden, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes aufweist. Dadurch ist es möglich, dass nach der Aufhebung des Bebauungsplanes alle künftigen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden können.

Der wirksame Flächennutzungsplan bleibt unberührt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Entwässerung

Neuvorhaben sind an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

6.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Neuvorhaben sind an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen. Die Kosten trägt der jeweilige Bauherr.

Eine Beeinträchtigung des Leitungsbestandes ist generell nicht zulässig.

7. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

7.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 2.2. dieser Begründung wird verwiesen.

7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.2.1. Immissionsschutz

7.2.1.1 Beurteilungsgrundlagen

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Reine Wohngebiete (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm kann u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

7.2.1.2 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Am Saarbrunnen“ der am 08.04.1963 rechtskräftig wurde, setzt ein reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO fest. Ein reines Wohngebiet genießt, wie im vorigen Kapitel beschrieben, einen hohen Schutzcharakter.

Das Gebiet befindet sich jedoch innerhalb einer Gemengelage. Als Gemengelagen werden Gebiete mit einem engen Nebeneinander von unterschiedlichen, sich häufig wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen bezeichnet, insbesondere bei einem Nebeneinander von Wohnungen einerseits und Industrie, Handel, Gewerbe und Verkehr andererseits.

Angesichts der vorbelasteten Lage des Gebiets durch den Verkehr an der stark befahrenen Bundesstraße 85, an der im Abschnitt 160 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3067 Fahrzeugen vorliegt, darunter 332 Fahrzeuge, die dem Schwerverkehr zuzuordnen sind, und der Staatsstraße 2209, ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Werte nach DIN 18005 überschritten werden.

Zudem grenzt das Wohngebiet direkt an den Außenbereich, wodurch eine eigene Gemengelage erzeugt wird, die dem Schutzcharakter eines reinen Wohngebiets nicht hinreichend Rechnung trägt. Die Bewohner, die direkt an den Außenbereich angrenzen haben höhere Immissionswerte zu dulden, als innerhalb eines reinen Wohngebiets grundsätzlich anzustreben ist. Folgt man dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (BAYERISCHER VGH BESCHLUSS vom 25. Oktober 2010 - 2CS 10.2137) genießen Wohngebiete, welche unmittelbar an den Außenbereich angrenzen, im Vergleich zu einem sonstigen im reinen oder allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstück nur verminderten Schutz (vgl. auch NIEDERSÄCHSISCHES OVG BESCHLUSS vom 20.7.2007 - 12 ME 210/07).

In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die jeweilige Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Entgegen dem reinen Wortlaut "Aneinandergrenzen" ist für die Gemengelage im Sinne von Absatz 6.7 TA Lärm nicht zwingend ein unmittelbares Nebeneinander der konfligierenden Nutzungen als Voraussetzung anzusehen. Stattdessen muss eine die Gemengelage kennzeichnende Nähe durch die (räumliche) Reichweite des in der Vorschrift der Nr. 6.7 TA Lärm ausdrücklich in Bezug genommenen Rücksichtnahmegebots bestimmt werden, wobei insbesondere die Gesetzmäßigkeiten der Schallausbreitung zu berücksichtigen sind. (vgl. Feldhaus/Tegeder, Kommentar zum Bundesimmissionsschutzgesetz, Anmerkungen zu Nr. 6.7, Rn.60; Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Kommentar, Band II, Anmerkungen zu Nr. 6.7, Rn. 25).

7.2.1.3 Folgen der Planung

Die Verhältnisse, auf die sie sich die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen, haben in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Ebenso wird durch die baulichen Gegebenheiten das in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetzte Vertrauen und damit auch die Schutzwürdigkeit des Gebietscharakters genommen.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird aus voranstehenden Gründen durch die Bebauungsplanaufhebung nach Auffassung der Gemeinde Steinbach am Wald die Situation nicht verändert.

7.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Gesetzlich geschützte Gebiete werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in Form eines Fauna-Flora-Habitat Gebiets östlich der Bastelsmühle in etwa 2 km Entfernung (ID 5634-371: Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldsgrüner Forst). Es ist aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“ im Gebiet der Landkreise Hof, Kronach und Kulmbach befindet sich etwa 30 Meter westlich des Baugebietes. Die LSG-Verordnung ist hier einschlägig. Auswirkungen ergeben sich durch vorliegende Bebauungsaufhebung nicht.

Biotopschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebung des Bebauungsplans stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es wird kein Baurecht geschaffen.

8. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit ist es von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

9. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich Kommunale Entwicklungsplanung;

Kronach, den 08.05.2024

ENTWURFSVERFASSER: IVS Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60
--