



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 3. April 2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.10.06**
Projekt: **Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung
des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“
im Gemeindeteil Windheim**

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, BEDARFSNACHWEIS	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	7
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES	8
2.3. GEOLOGIE, ALTLASTEN, BODEN	8
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	10
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	10
6.1. BEBAUUNG	10
6.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	11
6.3. VERKEHR	11
6.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	11
6.5. GRÜNFLÄCHEN	11
6.6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	11
6.7. LÄRMBELASTUNG UND LUFTREINHALTUNG	11
6.8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	12
6.9. HYDROLOGIE	12
7. KENNZEICHNUNGEN	13
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	13
9.1. BODENORDNUNG	13
9.2. ERSCHLIEßUNG	13
9.3. VER- UND ENTSORGUNG	13
9.4. PLANUNGSRECHT	16
10. FLÄCHENBILANZ	16
11. ANLAGEN	16
11.1. GRÜNORDNUNGSPLAN	16
11.2. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG	17
11.3. UMWELTBERICHT	19
12.3.1. <i>Einleitung</i>	19
12.3.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	19
12.3.1.2. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
12.3.2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	20
12.3.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	20
12.3.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	23
12.3.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
12.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
12.3.3. <i>Zusätzliche Angaben</i>	26
12.3.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	26
12.3.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	26
12.3.3.3. Zusammenfassung	26

12.4. MACHBARKEITSSTUDIE REGENWASSERVERSICKERUNG	26
12.5. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	27
13. ENTWURFSVERFASSER	27

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Bedarfsnachweis

Der Bebauungsplan „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim der Gemeinde Steinbach a.Wald ist seit 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht 25 Baurechte (ein Grundstück war zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut) für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für drei Baurechte für ein Dorfgebiet vor, insgesamt somit 28 Baurechte. Zum jetzigen Zeitpunkt sind nach 27 Jahren von den 28 Baurechten neun bebaut. Da somit die Nachfrage nach neuen Bauplätzen im Gemeindeteil Windheim eher gering ist und für die Umsetzung des Bebauungsplanes der tiefer gelegene, westliche Bereich völlig neu erschlossen werden müsste, hat sich der Gemeinderat 2022 zur einer Änderung, teilweisen Aufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes entschlossen.

In der neu vorliegenden Planung werden die ausgewiesenen Bauparzellen um zehn auf 18 reduziert, von denen noch elf für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist wesentlich weniger aufwändig und somit kostengünstiger als die vorherige Planung. Mit Inkrafttreten der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 aufgehoben.

Generell sind bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen folgende Ursachen zu berücksichtigen:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Steinbach a.Wald seit etwa 1970 mit Unterbrechungen rückläufig. Seit Ende der neunziger Jahre übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Geborenen regelmäßig.

Zu- und Abwanderung: Das Wanderungssaldo ist seit etwa 2015 positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt. Damit kann die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zum Teil ausgeglichen werden.

Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße: Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Steinbach a.Wald liegt bei zwei, ebenso wie im Bundesdurchschnitt. Somit besteht für die Gemeinde kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung: Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten fünf Jahren in Steinbach a.Wald ganz leicht gestiegen.

Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen: Siehe Punkt „Ersatzbedarf“ weiter hinten.

Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt: Das bedeutet, dass zwar rechnerisch ausreichend Wohnraum (z.B. in einer Kommune) zur Verfügung steht, dieser Wohnraum aber nicht der Nachfrage entspricht, weil beispielsweise keine kleineren Wohnungen für Singles, Studenten oder Senioren zur Verfügung stehen oder preiswerter Wohnraum für junge Familien. Dieser Bedarf kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Bedarf in manchen Segmenten besteht.

Bauliche Dichte: Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebiets durch zusätzliche Wohnnutzung zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen. Dieser Punkt trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in Steinbach a.Wald seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer nicht immer die Bereitschaft nach Veränderung besteht.

Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Steinbach a.Wald, sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln. Um diese Entwicklung zu verhindern, wird für die vorliegende Planung im Rahmen des Grundstücksverkaufs eine Bauverpflichtung festgesetzt, um eine Bebauung in angemessener Zeit sicherstellen zu können.

Sicherlich können gegen die Planung zutreffende und nachvollziehbare Argumente ins Spiel gebracht werden. Die Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung ist wichtig für den Erhalt und die Schaffung attraktiver Ortskerne mit qualitativ hochwertigem Wohnumfeld. Aber diese Maßnahmen sind zeit- und arbeitsintensiv und daher nicht geeignet, kurzfristig bestehenden Bedarf zu decken. Wichtig ist, sowohl die Innenentwicklung weiter voranzutreiben als auch mit einer begrenzten Neuausweisung von Wohnflächen die bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die Eigentümer unbebauter Grundstücke werden turnusmäßig von der Gemeinde Steinbach a.Wald angeschrieben. Die Gemeinde betreibt auch keine Bevorratung von Baugrundstücken und stellt Bebauungspläne nur bei entsprechendem Bedarf auf.

Innenentwicklungs potenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Gemeinde, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Gemeinde Steinbach a.Wald ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Fördermitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um den Hauptort attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist die Gemeinde in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Über der Steinbacher Mühle“ in Steinbach a.Wald (rechtskräftig seit 1980) ist noch eine Baulücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Windheimer Höhe“ (rechtskräftig seit 1986) stehen noch zwei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Windheimer Höhe“ (rechtskräftig seit 1993) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Oberes Dorf“ (rechtskräftig seit 1964) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Saarbrunnen“ (rechtskräftig seit 1963) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „An der Wasserscheide“ (rechtskräftig seit 1980) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Langenbach“ im Gemeindeteil Buchbach (rechtskräftig seit 1993) sind noch fünf Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Langenbach-Erweiterung“ (rechtskräftig seit 2022) ist noch ein Baurecht vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Aubachtal“ (rechtskräftig seit 2021) stehen noch drei Bauplätze zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „An der Thüringer Wald Straße“ (rechtskräftig seit 1993) stehen noch fünf Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist jedoch noch nicht erschlossen.

Im Bereich der Ortsabrandungssatzung „Fl. Nr. 49 T und 49/6“ (rechtskräftig seit 1993) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich der Ortsabrandungssatzung „Gemeindeteil Windheim“ (rechtskräftig seit 1994) stehen noch vier Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist jedoch noch nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Winterleite“ (rechtskräftig seit 1993) sind noch zwei Baulücken vorhanden.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung „Windheim“ (rechtskräftig seit 2018) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlicher Ziegelanger“ (rechtskräftig seit 1983) sind noch zwei Baurechte verfügbar.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wicklein – Gewerbe- und Dorfgebiet“ im Gemeindeteil Hirschfeld (rechtskräftig seit 2003) steht kein Bauplatz mehr zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nord-West“ (rechtskräftig seit 1998) sind noch zwei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ (rechtskräftig seit 1998) sind noch acht Baulücken vorhanden.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl des Marktes: 3.023 am 31.12.2021.

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.301 im Jahr 2011 auf 3.023 im Jahr 2021. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 278 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Steinbach a.Wald eine Einwohnerzahl von 2.820 prognostiziert, somit rund 200 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Kronach weist 2021 eine Einwohnerzahl von 66.091 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 63.000 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 3.100 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Steinbach a.Wald liegt bei 1.508. Bei einer Einwohnerzahl von 3.023 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von zwei Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-West (4) ist Steinbach a.Wald als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich Steinbach a.Wald und der Landkreis Kronach gehören nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilaräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernalle für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Die wichtigste Straßenverbindung und zugleich Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist die Bundesstraße B 85 (Berga – Passau), welche das Gemeindegebiet von Nord nach Süd durchquert. Eine weitere wichtige Straßenverbindung stellt die Staatsstraße St 2209 (Alexanderhütte – Steinbach a.Wald) dar. Zu nennen sind auch die Kreisstraßen KC 8 (Steinbach a.Wald – Teuschnitz), KC 9 (Schauberg – Rothenkirchen), KC 18 (Windheim – Hirschfeld), KC 19 (St 2209 – Kehlbach) und KC 35 (Buchbach – Steinbach a.Wald).

Das Gemeindegebiet ist mit eigenem Bahnhof an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen (Bahnstrecke Hochstadt/Marktzeuln – Probstzella [Frankenwaldbahn], Streckennr. 5010).

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 45 Kilometern.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Folgende Branchen sind in Steinbach a.Wald und im Landkreis Kronach ansässig: Unterhaltungselektronik, Automobilzulieferindustrie, Verlage, Nahrungsmittelproduktion, Glas sowie Kunstglas- und Chemieproduktion.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Kronach Platz 351 von 401 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit leichten Risiken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht: Im Bereich der Gemeinde sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Gemeinde besitzt zwei rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden. Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungspläne wird im Einzelfall überprüft, ob die ausgewiesenen Flächen verringert werden können.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich: Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass die Gemeinde zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Ortskern von Steinbach a.Wald ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: Bei zurückgehender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf für Wohnbauflächen.

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Steinbach a.Wald bei zwei Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt ebenfalls zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 1.508 Wohnungen in Steinbach a.Wald sind dies im Jahr rund sieben Wohnungen, in zehn Jahren somit 70 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 7.000 m².

Somit besteht für die Gemeinde Steinbach a.Wald in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 7.000 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 43 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 4.300 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 2.700 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt elf neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m², entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 1.100 m². Der Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Steinbach a.Wald kann somit durch den vorliegenden Bebauungsplan für die nächsten zehn Jahre zu rund 40 % abgedeckt werden.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Gemeinde Steinbach a.Wald ist sich bewusst, dass mit der Erschließung des Baugebiets „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Gemeinde keine Alternativen, sofern der über die letzten Jahrzehnte anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten oder zumindest gebremst werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeindeverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, das Baugebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim in abgeänderter Form umzusetzen. In erster Linie soll Bauwilligen aus der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Steinbach a.Wald anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Windheim:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
115/6	TF, Straße	331/3	---
332	TF	332/1	---
332/2	---	332/3	Straße „Oberer Stöckig“
332/4	---	333	TF
343	TF	344	TF
344/1	---	344/2	---
344/3	---	344/4	---
344/5	TF	344/7	---
345	TF	345/1	---
345/4	---	345/5	---
345/6	---		

Die Grundstücke befinden sich bis auf die Straßenflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nr. 332/1, 332/4, 344/2, 344/3, 344/7, 345/1 und 345/4.

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.

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindeteiles Windheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden begrenzt von bestehender Bebauung, im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland, Ackerland) und Waldflächen.

Das Gelände steigt von etwa 585 Metern über NN im Westen auf rund 610 Meter über NN im Nordosten.

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 in der Unteren Ziegenrück-Subformation der Sonneberg-Gruppe des Saxothuringikum der Thüringischen Fazies. Diese Schicht ist dem Mississippium des Karbon zuzurechnen und besteht aus einer Wechsellagerung von fein- bis mittelkörniger Grauwacke und Ton- bis Silit-schiefer.

Auf diesem Untergrund bilden sich fast ausschließlich flachgründige, sehr steinige Braunerden aus Grussand bis -lehm in der Deckschicht über Sand- bis Lehrrschutt und Regosole, die zur Versauerung neigen.

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.

Durch Art. 12 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind Staat, Bezirke, Landkreise, Gemeinde und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzwertes Boden berührt. Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzwert Boden aufzuzeigen.

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.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten.

3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

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

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

Der Bebauungsplan „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim der Gemeinde Steinbach a.Wald ist seit 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht 25 Baurechte (ein Grundstück war zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut) für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für drei Baurechte für ein Dorfgebiet vor, insgesamt somit 28 Baurechte. Zum jetzigen Zeitpunkt sind nach 27 Jahren von den 28 Baurechten neun bebaut. Da somit die Nachfrage nach neuen Bauplätzen im Gemeindeteil Windheim eher gering ist und für die Umsetzung des Bebauungsplanes der tiefer gelegene, westliche Bereich völlig neu erschlossen werden müsste, hat sich der Gemeinderat 2023 zu einer Änderung, teilweisen Aufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes entschlossen.

In der neu vorliegenden Planung werden die ausgewiesenen Bauparzellen um acht auf 20 reduziert, von denen noch elf für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist wesentlich weniger aufwändig und somit kostengünstiger als die vorherige Planung. Mit Inkrafttreten der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 aufgehoben.

5. Städtebauliches Konzept

Insgesamt wird eine Fläche von rund 2,3 Hektar überplant, die künftig als Wohngebiet mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und Eingrünungen genutzt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Windheim und wird von der Straße „Oberer Stöckig“ 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.

Im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Der nördliche Teilbereich, der ursprünglich als Dorfgebiet ausgewiesen war, wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die zulässigen Nutzungen wurden dahingehend eingeschränkt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen wurden.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden von zwölf Metern auf 8,50 Meter reduziert.

Für die einzelnen Parzellen wurden keine Baufenster festgesetzt, sondern eine durchgängige vordere und rückwärtige Baugrenze.

Die zulässigen Dachneigungen wurden von 35°-45° auf 20°-45° erweitert.

Auf die Festsetzung von Dachfarben und Kniestock wurde verzichtet.
Auf Festsetzungen zur Gestaltung der Fassade wurde ebenfalls verzichtet.
Die Festsetzungen zu Einfriedungen wurden vereinfacht.

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 „Oberer Stöckig“. 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 den Kreisstraßen KC 18 (Hauptstraße) und KC 35 (Ziegelanger). Die Kreisstraße KC 18 liegt rund 130 Meter westlich des Planungsgebiets vorbei. Im betreffenden Straßenabschnitt ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 506 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 30 Fahrzeugen tagsüber und vier Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von tagsüber 20 % und nachts 10 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 57 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist keine Höchstgeschwindigkeit angeordnet. Die Entfernung beträgt rund 130 Meter, wodurch ein Abschlag von jeweils 9 dB erfolgen kann. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 48 dB tagsüber und 40 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Die Kreisstraße KC 35 liegt rund 70 Meter südlich des Planungsgebiets. Im betreffenden Straßenabschnitt ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 1.545 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 93 Fahrzeugen tagsüber und zwölf Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von tagsüber 20 % und nachts 10 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 61 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, womit ein Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts erfolgen kann. Die Entfernung beträgt rund 70 Meter, wodurch ein Abschlag von jeweils 6 dB erfolgen kann. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 51,5 dB tagsüber und 40 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Auch in der Summenwirkung beider Straßen sollten die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

In der Nähe befinden sich keine störenden gewerblichen Betriebe.

Der Sportplatz des TSV Windheim liegt rund 300 Meter südlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung sind keine störenden Immissionen zu erwarten.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-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, die Ölschnitz, verläuft rund 50 Meter westlich des Planungsgebiets. Die nächsten Teichanlagen liegen rund 800 Meter nördlich im Tal der Ölschnitz. Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Der wassersensible Bereich der Ölschnitz liegt rund 40 Meter westlich des Planungsgebiets.

Weiterhin kann es aufgrund der leichten Hanglage bei langanhaltenden 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 Vorbehalt- oder Vorrangflächen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich rund drei Kilometer westlich 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 usglm.).

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Im Baugebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Oberer Stöckig“.

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. 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.

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, Versorgungsstreifen, 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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links der Trassenachse.

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. Die Voraussetzungen zur Errichtung von Telekommunikationslinien werden geprüft. Im Planbereich 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 Windheim wird generell im Mischsystem entwässert. Im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Planungsgebiet liegt außerhalb 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. Im vorliegenden Fall kann das Niederschlagswasser an den bestehenden bzw. im Bereich der Erweiterung neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Dennoch ist Niederschlagswasser vorrangig auf den Baugrundstücken zu versickern. Das auf den Dachflächen oder den befestigen 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 Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Benutzung. Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse 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 (TRENOG) 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.

Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimawandelbedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Bei weiteren Planungen und Berechnungen für die Abwasseranlage Steinbach a.Wald ist sicherzustellen, dass die vorgesehenen Planungsgebiete in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung entsprechend dem gewählten Entwässerungsverfahren berücksichtigt werden und die Auswirkungen der geplanten Baugebiete auch auf die Auslastung der Kläranlage zu überprüfen ist.

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 Benutzungzwang 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:	16.160 m ²
Verkehrsfläche:	2.520 m ²
öffentliche Grünfläche:	250 m ²
private Grünfläche:	2.970 m ²
Summe:	21.900 m ²

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

Forstwirtschaft:

Zum Schutz der angrenzenden Waldfächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer auf Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gemäß Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) erlaubnispflichtig sind.

Vertrauensschutz:

Der Bebauungsplan „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim der Gemeinde Steinbach a.Wald ist seit 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht 25 Baurechte (ein Grundstück war zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut) für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für drei Baurechte für ein Dorfgebiet vor, insgesamt somit 28 Baurechte. Zum jetzigen Zeitpunkt sind nach 27 Jahren von den 28 Baurechten neun bebaut. Da somit die Nachfrage nach neuen Bauplätzen im Gemeindeteil Windheim eher gering ist und für die Umsetzung des Bebauungsplanes der tiefer gelegene, westliche Bereich völlig neu erschlossen werden müsste, hat sich der Gemeinderat 2022 zur einer Änderung, teilweisen Aufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes entschlossen.

In der neu vorliegenden Planung werden die ausgewiesenen Bauparzellen um zehn auf 18 reduziert, von denen noch elf für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist wesentlich weniger aufwändig und somit kostengünstiger als die vorherige Planung. Mit Inkrafttreten der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 aufgehoben.

Die Grundstückseigentümer sind mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

12. Anlagen

12.1. Grünordnungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich erhaltenswerter Gehölzbestand. Dieser ist nach Möglichkeit im Zuge der Gestaltung der Baugrundstücke zu berücksichtigen.

Pflanzliste für Laubbäume

Bergahorn	<i>acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke, Sandbirke	<i>betula pendula</i>
Rotbuche	<i>fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>populus tremula</i>
Salweide	<i>salix caprea</i>
Eberesche, Vogelbeerbaum	<i>sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste für Sträucher

Haselnuss	<i>corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>crataegus monogyna</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>lonicera nigra</i>
Schwarzdorn, Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>rosa canina</i>
Filzrose	<i>rosa tomentosa</i>
Himbeere	<i>rubus idaeus</i>
Ohrweide	<i>salix aurita</i>
Salweide	<i>salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>sambucus racemosa</i>

Pflanzliste für Obstbäume

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

12.2. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich teilweise erhaltenswerter Gehölzbestand auf dem östlichen Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 345 sowie entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 333. Der Gehölzbestand sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Innerhalb des Planungsgebiets liegen die Biotope Nr. 5534-1047-001, Extensivgrünland und Gehölze nördlich von Windheim, 90 % artenreiches Extensivgrünland und 10 % Borstgrasrasen sowie Nr. 5534-1047-002, Extensivgrünland und Gehölze nördlich von Windheim, 85 % artenreiches Extensivgrünland, 12 % Borstgrasrasen und 3 % Flachmoore und Quellmoore.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark „Frankenwald“.

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

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um bebaute Flächen und Grünlandflächen, die in den Randbereichen teilweise von naturnahen Hecken bestockt sind.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 11: Verkehrsfläche, versiegelt	2.560	0	1	0
X 11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	8.120	2	1	16.240
G 214: artenreiches Extensivgrünland (Biotoptop)	3.970	12	1	47.640
G 213: artenarmes Extensivgrünland	7.050	8	1	56.400
Summe	23.300			120.280

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 11: Verkehrsfläche, versiegelt	2.560	0	1	0
X 11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	15.060	2	1	30.120
G 214: artenreiches Extensivgrünland (Biotoptop)	1.450	12	1	17.400
P 22: strukturreicher Privatgarten	2.630	7	1	18.410
Summe	23.300			65.930

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung nicht aus. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 54.350 WP. Der fehlende Ausgleichsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen.

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

Die Ausgleichsfläche sollte mit einer befristeten persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kronach, 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 2,2 Hektar. Entsprechend dem unter Punkt 6.1. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und den getroffenen Festsetzungen werden rund 2.600 m² für Eingrünungsmaßnahmen verbraucht. Rund 2.700 m² werden von der bestehenden und teilweise auszubauenden Straße „Am Stöckig“ eingenommen. Somit stehen für eine Neubebauung rund 7.300 m² 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, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Stöckig“ entstehen Flächen für Wohngebäude. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindeteiles Windheim. Verkehrlich ist die Fläche über die Kreisstraße KC 35 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 Baugebietausweisung 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

Schutgzut 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 53 (Windheimer Höhenweg).

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 an bestehende Bebauung an. Zusätzlich wird durch Pflanzfestsetzungen eine gewisse Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Baugebietausweisung und die Bebauung der Fläche entstehen Lärm- und Staubbmissionen 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.

Schutgzut Tiere:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Die wichtigste Zerschneidung in der Umgebung des Planungsgebietes stellen die Kreisstraßen KC 18 und KC 35 dar. Durch die Baugebietsausweisung tritt keine erhebliche Trennungsfunktion ein, da das Planungsgebiet an bereits bebauten Bereichen anschließt.

Schutzbau 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 teilweise beeinträchtigt. Dies wurde bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Schutzbau Boden:

Durch die Baugebietsausweisung erfolgt für Flächen von knapp einem 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 abgefahrene 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.

Schutzbau 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 entwässert derzeit flächenhaft nach Westen zur Ölschnitz hin. Verschmutztes Niederschlagswasser wird in den vorhandenen und geplanten Schmutzwasserkanal 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.

Schutzbau 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.

Schutzbau Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur in geringem Umfang beeinträchtigt; da sich das Baugebiet an den bebauten Ortsrand von Windheim anschließt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topographie ist das Planungsgebiet nur im Nahbereich 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.

Schutzbau 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 Windheim. 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

Umweltschutzbereich	unerhebliche Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen
Tiere	X	
Pflanzen	X	
Boden	X	
Wasser	X	
Luft	X	
Klima	X	
Wirkungsgesamtheit	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

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich teilweise erhaltenswerter Gehölzbestand auf dem östlichen Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 345 sowie entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 333. Der Gehölzbestand sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen die Biotope Nr. 5534-1047-001, Extensivgrünland und Gehölze nördlich von Windheim, 90 % artenreiches Extensivgrünland und 10 % Borstgrasrasen sowie Nr. 5534-1047-002, Extensivgrünland und Gehölze nördlich von Windheim, 85 % artenreiches Extensivgrünland, 12 % Borstgrasrasen und 3 % Flachmoore und Quellmoore.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark „Frankenwald“.

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

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um bebaute Flächen und Grünlandflächen, die in den Randbereichen teilweise von naturnahen Hecken bestockt sind.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um bebaute Flächen und Grünlandflächen, die in den Randbereichen teilweise von naturnahen Hecken bestockt sind.

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 11: Verkehrsfläche, versiegelt	2.560	0	1	0
X 11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	8.120	2	1	16.240
G 214: artenreiches Extensivgrünland (Biotop)	3.970	12	1	47.640
G 213: artenarmes Extensivgrünland	7.050	8	1	56.400
Summe	23.300			120.280

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 11: Verkehrsfläche, versiegelt	2.560	0	1	0
X 11: Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	15.060	2	1	30.120
G 214: artenreiches Extensivgrünland (Biotop)	1.450	12	1	17.400
P 22: strukturreicher Privatgarten	2.630	7	1	18.410
Summe	23.300			65.930

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung nicht aus. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 54.350 WP. Der fehlende Ausgleichsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen.

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 Kronach, im Grundbuch dinglich gesichert werden.

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

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird soweit möglich auf den Grundstücken versickert. Das übrige Niederschlagswasser wird in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal eingeleitet und der Ölschnitz zugeführt.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Das Planungsgebiet wird über Kreisstraße KC 35 (Ziegelanger) und die Straße „Oberer Stöckig“ erschlossen. Aufgrund dieser guten Verkehrsanbindung kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen nennenswerten Mehrbelastungen der Anwohner in der Ortslage Windheim kommen wird.

- Schallschutzmaßnahmen:

Lärmentwicklung, die von außen in das Gebiet hineinwirkt, entsteht in erster Linie durch den Verkehr auf den Kreisstraßen KC 18 (Hauptstraße) und KC 35 (Ziegelanger).

Die Kreisstraße KC 18 liegt rund 130 Meter westlich des Planungsgebiets vorbei. Im betreffenden Straßenabschnitt ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 506 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 30 Fahrzeugen tagsüber und vier Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von tagsüber 20 % und nachts 10 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 57 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist keine Höchstgeschwindigkeit angeordnet. Die Entfernung beträgt rund 130 Meter, wodurch ein Abschlag von jeweils 9 dB erfolgen kann. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 48 dB tagsüber und 40 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Die Kreisstraße KC 35 liegt rund 70 Meter südlich des Planungsgebiets. Im betreffenden Straßenabschnitt ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 1.545 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 93 Fahrzeugen tagsüber und zwölf Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von tagsüber 20 % und nachts 10 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 61 dB tagsüber und 50 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, womit ein Abschlag von 3,5 dB tagsüber und 4 dB nachts erfolgen kann. Die Entfernung beträgt rund 70 Meter, wodurch ein Abschlag von jeweils 6 dB erfolgen kann. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 51,5 dB tagsüber und 40 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Auch in der Summenwirkung beider Straßen sollten die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

In der Nähe befinden sich keine störenden gewerblichen Betriebe.

Der Sportplatz des TSV Windheim liegt rund 300 Meter südlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung sind keine störenden Immissionen zu erwarten.

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

12.3.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinbach a.Wald als teilweise als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Es grenzt unmittelbar an den Ortsrand von Windheim 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

Der Bebauungsplan „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim der Gemeinde Steinbach a.Wald ist seit 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht 25 Baurechte (ein Grundstück war zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut) für ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für drei Baurechte für ein Dorfgebiet vor, insgesamt somit 28 Baurechte. Zum jetzigen Zeitpunkt sind nach 27 Jahren von den 28 Baurechten neun bebaut. Da somit die Nachfrage nach neuen Bauplätzen im Gemeindeteil Windheim eher gering ist und für die Umsetzung des Bebauungsplanes der tiefer gelegene, westliche Bereich völlig neu erschlossen werden müsste, hat sich der Gemeinderat 2023 zur einer Änderung, teilweisen Aufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes entschlossen.

In der neu vorliegenden Planung werden die ausgewiesenen Bauparzellen um acht auf 20 reduziert, von denen noch elf für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Erweiterungsbereiches ist wesentlich weniger aufwändig und somit kostengünstiger als die vorherige Planung. Mit Inkrafttreten der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 aufgehoben.

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: 3. April 2024
Aufgestellt: Kronach, im März 2024

