



AELF-CK • Goethestraße 6 • 96450 Coburg

Per Mail an:

n.koehler@ivs-kronach.de

Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
24.08.2023

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
4612-9-6-1

Name
Elias Rank

Telefon
09221 50073026

Kulmbach, 31.08.2023

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
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg – Kulmbach nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

Ansprechpartner: Elias Rank, Kronacher Straße 23, 96215 Lichtenfels, (Tel.: 09221 50073026)

Von o.g. Vorhaben sind keine Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung **keine Einwendungen**.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.

Hinweise:

I. Baumfallbereich

Das Vorhaben (FINr.: 344/5) liegt im Osten in etwa 15 m Entfernung zu einer Waldfläche. Durch die Nähe zum Wald besteht das Risiko, dass es durch umstürzende Bäume zu Sach- und Personenschäden kommt.

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25 - 30 m. Aufgrund der stark geneigten Hanglage Richtung Wohnbereich besteht auch

über die Länge eines Baumes hinaus ein Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand des geplanten Wohngebietes zu dem benachbarten Waldbestand beträgt nach aktuellem Stand etwa 25 m und liegt somit innerhalb der Baumfallzone des Waldbestandes.

Für geplante Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist für diesen Bereich deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume gegeben.

II. Erhöhte Aufwendungen für die angrenzenden Waldbesitzer

Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bewirtschaftungserschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

III. Feuergefahr

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Stephan Poersch, Trendelstrasse 7, 95326 Kulmbach

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Frage allerdings, wie der ermittelte Ausgleichsbedarf von **54.350 WP** ausgeglichen werden soll, ist für unsere endgültige Stellungnahme im weiteren Verfahren von großer Bedeutung.

Aus agrarstruktureller Sicht bitten wir dringend darum, dabei nicht auf weitere landwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen.

Sollten hierfür jedoch keine Alternativen (z.B. PIKs, Waldumbau) gefunden werden können, wären aus unserer Sicht

- stark hängige
- schlecht bewirtschaftbare (Neigung, Erschließung, Form, Größe)
- Flächen unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit (Bonität, Exposition)

(**Grünland-**) flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu bevorzugen.

Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-ck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephan Poersch, LOR



Bayerischer Bauernverband · Weißenbrunner Straße 1 a · 96317 Kronach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Kronach
Telefon: 09261 6067-0
Telefax: 09261 6067-67
E-Mail: Kronach@
BayerischerBauernVerband.de

An die
IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Eingegangen

14. Sep. 2023

Datum: 11.09.2023

IVS Ingenieurbüro GmbH

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
28.09.2023

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
KC/Kö

Projekt-Nr.: 1.10.06

**Projekt: Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das
Allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim
Gemeinde Steinbach am Wald, Landkreis Kronach**

**Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft zur Gewinnung von hochwertigen Nahrungsmitteln. Daneben erfüllt dieser zahlreiche weitere Funktionen, wie insbesondere die Regulierung des Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet mehrere Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung und ist nicht zuletzt Lebens- und Erholungsraum für den Menschen. Diese Aspekte zeigen, dass sich der Landverbrauch und die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum beschränken müssen. Das kann durch Nachverdichtung im Ortsbereich, aber auch durch Abriss nicht mehr gebrauchter Gebäude geschehen.

Durch die Nähe der Bauplätze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Ebenso ist in der Erntezeit mit diesen Beeinträchtigungen außerhalb der normalen Arbeitszeiten zu rechnen. Es ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen, dass diese Beeinträchtigungen zu dulden sind

Es muss sichergestellt werden, dass Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleiben. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Zufahrten geschaffen werden, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, auch mit Überbreite und/oder Anbaugeräten, ist sicherzustellen.

.../2

Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sollten als Auflage in die Planung aufgenommen werden.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Köppel', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Harald Köppel
Dipl.-Ing. agr. (FH)
Geschäftsführer

Von: Marion Specht <Marion.Specht@lra-kc.bayern.de>
Gesendet: Montag, 18. September 2023 11:24
An: IVS - Norbert Köhler
Betreff: Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Stöckig" in Windheim, Gemeinde Steinbach am Wald - frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Köhler,

zum **Bebauungsplanentwurf** mit Planungsstand vom 14.06.2023 dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:

1. Immissionsschutzrecht

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Stöckig“ im Ortsteil Windheim der Gemeinde Steinbach am Wald soll geändert werden. So soll der bislang im Westteil des Bebauungsplans vorgesehene Straßenzug wegfallen und dafür im Osten um eine zusätzliche Wohnbebauung ergänzt werden. Durch die neu geplante Wohnbebauung wird keine bestehende Nutzung beeinflusst und auch für die neue Wohnbebauung ist keine Beeinträchtigung ersichtlich.

Daher besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Einverständnis.

Auf Folgendes wird noch hingewiesen, das möglicherweise baurechtlich relevant ist:
Beim Vergleich des neuen Bebauungsplans mit den in diesem Gebiet schon vorhandenen Bebauungsplänen fiel auf, dass zwei der im geänderten Bebauungsplan „Stöckig“ enthaltenen Wohnhäuser auch noch in einem weiteren Bebauungsplan enthalten sind. Der Bebauungsplan „Nördlicher Ziegelanger“ beinhaltet ebenfalls die Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 331/1 und 324/12. Dem Technischen Umweltschutz ist nicht bekannt, dass dieser Bebauungsplan aufgehoben wurde.

2. Naturschutzrecht

Mit der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung d. Bebauungsplanes Wohngebiet "Stöckig", Gemeinde Steinbach a. Wald, OT Windheim besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die anfallenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

3. Abfallwirtschaft

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.

Der westliche Bereich wird durch eine bestehende Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen; hier sind Änderungen nicht veranlasst.

Der östliche Bereich wird durch einen vorhandenen Weg (künftig Straße mit 5 m Breite) erschlossen. Die geplante Wendefläche am Ende dieses Weges ist für das Befahren mit den üblicherweise eingesetzten Müllfahrzeugen ausreichend bemessen.

4. Öffentliche Sicherheit

Wir weisen darauf hin, dass zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Einvernehmen mit dem 1. Kommandanten der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr eine genügende Anzahl von Unter- oder Überflurhydranten einzuplanen sind.

Der genaue Standort bzw. die Lage der Hydranten ist mit dem 1. Kommandanten der Ortsfeuerwehr abzusprechen. Überflurhydranten sollte der Vorzug gegeben werden. Die Unterflurhydranten sind zu kennzeichnen und müssen auch im Winter einsatzfähig sein. Für das Vorhaben ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Evtl. vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

5. Verkehrsrecht

Die Gemeinde Steinbach a. Wald plant die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Stöckig“ im Gemeindeteil Windheim (Planungsstand: 14.06.2023). Da es sich um eine Erneuerung im Bestand handelt, bei der die Anzahl der zu bebauenden Grundstücke reduziert worden ist und Teilbereiche bereits bebaut worden sind, sind die Maßstäbe einer kompletten Neuanlage eines Bebauungsgebietes nicht anzulegen, so dass keine grundsätzlichen verkehrsrechtlichen Bedenken bestehen. Bundes-, Staats- und Kreisstraßen werden von der Planung nicht direkt berührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Wendehammer den Richtlinien entsprechen muss. Außerdem wird geraten, die Höhe der Einfriedung Richtung Straße (durch Zäune oder Hecken) aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 1,00m zu begrenzen.

6. Brandschutz

Die Stellungnahme von Herrn Kreisbrandinspektor Schnappauf liegt zur Zeit noch nicht vor. Es wird aber gebeten, sie inhaltlich zu berücksichtigen.

Ansonsten besteht Einverständnis mit der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Specht
Sachgebietsleitung Bauen

Landratsamt Kronach
✉ Güterstraße 18, 96317 Kronach
☎ +49 9261 678-259
www.landkreis-kronach.de





Eingegangen

02. Okt. 2023

IVS Ingenieurbüro GmbH

WWA Kronach - Postfach 11 27 - 96324 Küps

IVS

Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Ihre Nachricht
24.08.2023

Unser Zeichen
5-4622-KC-12060/2023

Bearbeitung +49 9261 502-301
Dr. Matthias Schrepfermann

Datum
29.09.2023

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

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, vorsorgender Bodenschutz

1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb uns bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind uns im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen.

Standort
Kulmbacher Straße 15
96317 Kronach

Telefon / Telefax
+49 9261 502-0
+49 9261 502-150

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-kc.bayern.de
www.wwa-kc.bayern.de

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

1. Der belebte Oberboden (Mutterboden) ist nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 8ff BBodSchV ortsnahe möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.
2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Es ist mit erhöhten Hintergrundwerten von Nickel, Blei und Zink, evtl. Cadmium und Kupfer zu rechnen (BAG-Einheit 59 aus Vollzugshilfe Hintergrundwerte), was eine Verwertung bzw. Entsorgung außerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit erschwert.
3. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 8ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich.
4. Es sind die DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.
5. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten.

2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsflächen.

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Frankenwaldgruppe (FWG) gewährleistet, der sein Trinkwasser durch die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezieht. Im Vorhabensbereich befinden sich Trinkwasserleitungen, die genaue Lage ist mit der Gemeinde Steinbach am Wald und dem ZV Frankenwaldgruppe abzuklären.

Im Vorhabensbereich und dessen Umgebung sind keine Grundwasseraufschlüsse bekannt; sofern detaillierte Kenntnisse über Grundwasserstände für die Bauvorhaben erforderlich sind, so sind diese im Rahmen von Baugrundgutachten zu erheben.

Der Feuerschutz ist mit der Gemeinde Steinbach am Wald und dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Steinbach a. Wald. Die Entwässerung in Windheim erfolgt im Wesentlichen im Mischsystem, im Bereich des Planungsgebietes im Trennsystem. Nachdem der Vorhabensbereich außerhalb des aktuell gültigen Entwässerungsbereiches der Gemeinde Steinbach a. Wald liegt, ist das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wasserrechtlich nicht behandelt.

Schmutzwasser

Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Dabei ist die vorgesehene Erweiterung des Planungsbereiches bei den weiteren Planungen für die Mischwasserbehandlung in Steinbach a. Wald mit zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Wird durch das Planungsgebiet keine neue Einleitungsstelle geschaffen, bedarf es keiner erneuten Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser. Das Einleiten von zusätzlichem Niederschlagswassers in den örtlichen Kanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. In jedem Fall ist die erweiterte Entwässerungsfläche in den folgenden Planungen mit zu berücksichtigen.

Sodass die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über eine 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 bzw. 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 bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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. 18 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 in 4-facher Ausfertigung 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 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und
- des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)
- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

Hinweise:

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.

Wir weisen zudem darauf hin, dass bei weiteren Planungen und Berechnungen für die Abwasseranlage Steinbach a. Wald sicherzustellen ist, dass die vorgesehenen Planungsgebiete in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung entsprechend dem gewählten Entwässerungsverfahren berücksichtigt werden und die Auswirkung der geplanten Baugebiete auch auf die Auslastung der Kläranlage zu überprüfen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist.

4. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Das Vorhaben liegt auch außerhalb des Bereichs von Fließgewässern und uns bekannter wassersensibler Bereiche.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wasser (auch des nicht aus Quellen stammenden Wassers) auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden.

Evtl. vorhandene weitere Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Schrepfermann

Verteiler

1. Landratsamt Kronach, Sachgebiet Umwelt, Güterstraße 18, 96317 Kronach
2. Zweckverband Wasserversorgung Frankenwaldgruppe, Ruppen 30, 96317 Kronach
3. Gemeinde Steinbach am Wald, Ludwigsstädter Straße 2, 96361 Steinbach am Wald
4. Herrn Kreisbrandinspektor Harald Schnappauf, c/o StBA BA - SSt KC, im Hause

IVS - Norbert Köhler

Von: Vos, Jochen, Dr. (Reg Oberfranken) <Jochen.Vos@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Montag, 2. Oktober 2023 07:27
An: IVS - Norbert Köhler
Betreff: WG: Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet Stöckig im Gemeindeteil Windheim, Gemeinde Steinbach a.Wald
Anlagen: Stöckig_4-1.docx; Vermerk_28.09.2023_14_11.pdf

Guten Morgen, sehr geehrter Herr Köhler,

zu betreffender Bauleitplanung leiten wir beigefügte Stellungnahmen aus baurechtlicher (SG 32) sowie städtebaulicher (SG 34) zu.

Wir bitten jeweils um Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Vielen Dank und viele Grüße

Dr. Jochen Vos

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1485
Fax. : 0921 604-41258
Jochen.Vos@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Von: IVS - Norbert Köhler <n.koehler@ivs-kronach.de>

Gesendet: Donnerstag, 24. August 2023 08:08

An: andreas.mueller@steinbach-am-wald.de

Betreff: WG: Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet Stöckig im Gemeindeteil Windheim, Gemeinde Steinbach a.Wald

Planunterlagen vergessen, Entschuldigung!

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**

Hier: **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Steinbach a.Wald beschloss in seiner öffentlichen Sitzung vom 2. August 2023 die für das o.g. Bebauungsplanverfahren die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden Sie an dem Verfahren als Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde beteiligt.

Sie werden gebeten, uns **bis einschließlich 29. September 2023** mitzuteilen, ob Sie Anregungen, Hinweise oder Einwände zu der Planung vorbringen wollen.

**Gemeinde Steinbach am Wald
Bebauungsplan "Stöckig", OT Windheim
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m § 13 b BauGB
Planungsstand 14.06.2023**

Baurechtliche Stellungnahme

Verfahren

Das BVerwG hat mit Urteil v. 13.07.2023 entscheiden, dass § 13 B BauGB wegen eines Verstoßes gegen Unionsrecht nicht mehr angewendet werden darf (s. Anlage). Die Planung ist daher entsprechend der Beiliegenden Hinweise des StMB zu überarbeiten, die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind dann zu wiederholen.

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist aus Gründen der Rechtssicherheit darzustellen, welche Teilflächen des B-plans

- Aufgehoben
- Geändert
- Neu ausgewiesen

werden.

Vertrauensschutz

Bei einer (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplans muss auch der Vertrauensschutz der Grundstückseigentümer auf das Bestehenbleiben des Bebauungsplans als Rechtsvorschrift berücksichtigt werden. Die Begründung enthält keine hierzu keine Aussage. Dieser Gesichtspunkt ist mit den Übrigen für und die gegen die Planung sprechenden öffentlichen und privaten Gesichtspunkte sachgerecht abzuwägen und in der Begründung zu dokumentieren.

Biotopfläche

Die Zulässigkeit der Überplanung der Biotopfläche ist mit dem LRA abzustimmen

Höhenlage, Gebäudehöhe

Wir regen an, die Festsetzungen zur Höhenlage und Gebäudehöhe und Grenzgaragen (Ziff. 1.1.3)) durch Geländeschnitte zu verdeutlichen.

Niederschlagswasser

Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit dem WWA und dem LRA zu prüfen, ob aufgrund der Hanglage die Aussagen unter Ziff. 6.9 der Begründung ausreichen oder weitere Ermittlungen und ggf. Festsetzungen zu treffen sind

Ausgleichsflächen

Die im weiteren Verfahren noch festzulegenden Ausgleichsflächen sind zeichnerisch (Lageplan) und textlich in die Planzeichnung und die Festsetzungen zu übernehmen

Umweltrelevante Stellungnahmen

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen:

Gem. § 4 a Abs. 4 Satz 1, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" im Intranet, im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung sowie im Rahmen sonstiger öffentlicher Zugangsmöglichkeiten (z.B. Auslegung) zu veröffentlichen und auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.

Wir bitten, dies bei der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Änderung der §§ 3 und 4 BauGB (Hinweis)

Auf die Änderung §§ 3 und 4 BauGB wird hingewiesen. Gegenstand der Änderung ist im Wesentlichen der Vorrang der digitalen Beteiligung von Bürgern, Behörden und sonstigen Stellen.

Weiteres Verfahren

Wir regen an, zur Beschleunigung und Vereinfachung für die weiteren Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB Änderungen gegenüber der aktuellen Fassung textlich zu beschreiben und/oder in der Begründung farbig **darzustellen** bzw. zu **hinterlegen**.

Bayreuth, 18.09.2023
SG 32

Gez.

Zapf
Regierungsamtsrat

Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet Stöckig im Gemeindeteil Windheim, Gemeinde Steinbach a.Wald

Vermerk

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet "Stöckig" der Gemeinde Steinbach am Wald macht das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:

- Die Gemeinde Steinbach am Wald beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Stöckig" am nord-östlichen Ortsrand von Windheim zu ändern. Folgende Anpassungen sind vorgesehen:
 - Aufhebung des Bebauungsplans im westlichen Teilbereich sowie in weiteren Bereichen
 - Erweiterung des Geltungsbereichs im östlichen Teilbereich sowie
 - Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.Der geänderte Geltungsbereich umfasst rund 2,3 ha, ist bereits teilweise bebaut und wird darüber hinaus landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal überwiegend als Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich der geplanten Erweiterung im Westen ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Der Bebauungsplan wird gem. Begründung gem. § 13b BauGB durchgeführt. Gleichwohl findet eine frühzeitige Beteiligung statt und wurde ein Umweltbericht einschl. Ausgleichsbedarf beigefügt. Wir gehen davon aus, dass entgegen der Begründung das Regelverfahren zur Anwendung kommt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass § 13b BauGB aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3.22) nicht mehr angewendet werden darf und empfehlen, das Verfahren im Regelverfahren weiterzuführen. Zudem ist ggf. ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchzuführen.
- Die Anpassung des Bebauungsplans und insbesondere die Reduzierung der Bauflächen zu Gunsten landwirtschaftlicher Flächen wird vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ausdrücklich begrüßt.
- Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu

den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

Gem. Begründung stehen in Steinbach am Wald einschl. Ortsteile aktuell 43 unbebaute Baugrundstücke innerhalb Bebauungsplänen bzw. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB zur Verfügung. Weitergehende Innenentwicklungspotentiale wie z.B. Leerstände, Baulücken ohne Bebauungsplan, Brachflächen oder Nachverdichtungspotentiale wurden nicht erfasst bzw. sind in der Begründung nicht dokumentiert. Alleine in Ortsteil Windsheim sind zahlreiche solcher weiterer Flächenpotentiale im Luftbild zu erkennen.

Ein Wohnbauflächenbedarf wird für Steinbach am Wald gem. Begründung durch einen Ersatzbedarf hergeleitet, der sich aus dem Abgang von Gebäuden ergibt. Dieser wurde für die nächsten 10 Jahre mit 7.000 m² Wohnfläche ermittelt. Diesem Bedarf wurden 43 Baurechte innerhalb Bebauungsplänen gegenübergestellt. Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m² je Grundstück ergibt sich somit ein rechnerischer Bedarf von 2.7000 m² Wohnbaufläche.

Zu dieser Herleitung sei angemerkt, dass die tatsächlichen Innenentwicklungspotentiale wie oben dargestellt deutlich höher liegen und darüber hinaus bei Abgängen von Gebäuden auch teilweise eine Neubebauung am Ort des Rückbaus (= Wiederbebauung) möglich sein wird, so dass sich für die Kommune rechnerisch ein deutlich geringerer Bedarf an Wohnbaufläche ermitteln lässt.

Vor diesem Hintergrund bitten wir, die geplante neue Flächenausweisung im östlichen Geltungsbereich zu überprüfen und ggf. zu reduzieren. Hierdurch wird der Flächenverbrauch reduziert und könnte die Biotopfläche erhalten werden.

- Wir regen an, die Flächen, für die der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben wird, in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
- Die Belange der Grundstückseigentümer, die von der Aufhebung des Bebauungsplans bzw. von Änderungen (z.B. Reduzierung der GRZ im Bereich des ehem. MD) betroffen sind, sind mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Hierfür sind die geplanten Änderungen und die damit verbundenen Auswirkungen der Planung in der Begründung darzustellen und zu erläutern.
- Laut Begründung befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich in Privatbesitz. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist eine zügige Bebauung der Grundstücke nicht gesichert, so dass die gemeindliche Zielsetzung, Wohnbauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen, ggf. nicht erreicht werden kann. Wir empfehlen, die Flächen zu erwerben, entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen (Baupflicht) oder ein Baugebot gem. § 176 BauGB zu prüfen.
- Wir bitten die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen zu überprüfen und regen an, die Festsetzung von Baumpflanzungen gem. 1.5 nicht auf "Grundstücke" sondern Grundstücksfläche im allgemeinen zu beziehen (z.B. "Je 400 m² Grundstückstücke ist mindestens ein (...) Laubbaum (...) zu pflanzen.")
Weiter bitten wir, die für die zeichnerisch dargestellten privaten, randlichen Grünflächen getroffenen Festsetzungen (mind. 3 m breiter, zweizeiliger Grüngürtel, mind. 1 mittel- bis großkroniger Baum je 10 m Pflanzstreifen) zur Klarstellung eindeutig auf die private Grünfläche zu beziehen.

Bayreuth, 28.09.2023
Regierung von Oberfranken
ROF-SG34 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34)

Maier
Bauoberrätin