



Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 13. Juli 2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.78.03**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“**

Gemeinde:

Markt Bad Steben

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Markt Bad Steben

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	3
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE.....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET „BERGSTRABE“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN.....	5
3.2. FACHPLANUNGEN.....	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN.....	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	7
5.5. HYDROLOGIE.....	7
5.6. VEGETATION	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, NAHERHOLUNG	9
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	10
10.1. ENTWÄSSERUNG.....	10
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	10
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
10.4. BODENORDNUNG.....	11
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	11
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	11
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung.....	11
12.2.2. Immissionsschutz.....	11
12.2.3. Landschafts- und Naturschutz	11
12.2.4. Luftreinhaltung.....	12
12.3. WIRTSCHAFT.....	12

13. UMWELTBERICHT	12
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN.....	12
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH	12
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	12
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	13
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	13
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	14
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	14
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	14
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	14
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	15
13.7. ZUSAMMENFASSUNG	15
14. ENTWURFSVERFASSER.....	18

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Der Markt Bad Steben liegt im Nordosten des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes liegt bei rund 691 Metern über NN (Schwedenwacht bei Langenbach), die tiefste Stelle bildet der Stebenbach an der Grenze zu Lichtenberg mit rund 545 Metern über NN. Der Markt besteht aus dem Hauptort Bad Steben, dem Kirchdorf Bobengrün, den Dörfern Carlsgrün, Christusgrün, Gerlas, Horwagen, Lochau, Obersteben und Thierbach, den Weilern Dürrnberg, Fichten, Schafhof und Untere Zeitelwaidt sowie den Einzeln Erlaburg, Krötenmühle, Mordlau, Oberzeitelwaidt, Schleeknock, Schöne Aussicht, Thierbacherhammer und Thierbachermühle.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Marktes Bad Steben umfasst 25,84 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 3.405 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl von Bad Steben fiel von 3.898 am 27. Mai 1970 auf 3.667 am 25. Mai 1987; als Folge der Wiedervereinigung stiegen die Zahlen auf 3.675 am 31. Dezember 1995 und 3.725 am 31. Dezember 1999; seither geht die Bevölkerung leicht zurück auf 3.648 am 31. Dezember 2003, 3.561 am 31. Dezember 2006 und 3.479 am 31. Dezember 2009. In den letzten Jahren stiegen die Zahlen erneut an. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 132 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

Bad Steben versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen mit aktiver Wohnbaupolitik weiter zu stabilisieren, sofern dies die Mittel zulassen; mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl deutlich über 3.400 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Bad Steben liegt zudem auf der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die von Naila über Bad Steben und Geroldsgrün nach Nordhalben führt. Entwicklungsachsen sollen in der gesamten Region zur Verbesserung der Siedlungsstruktur beitragen und Entwicklungsimpulse verstärken.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Bad Steben ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnlinie (5021) Hof - Bad Steben.

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

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Staatsstraße St 2196 von Thierbach über Bad Steben nach Lichtenberg und St 2198 von Förtschendorf (B 85) über Nordhalben, Geroldsgrün, Bad Steben, Berg und Tiefengrün nach Hirschberg. Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 29 von Bad Steben nach Langenbach, HO 31 von Bad Steben über Steinbach nach Geroldsgrün und HO 32 von der St 2198 nach Bad Steben.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Markt Bad Steben ist als Kurort mit den dazugehörigen Kliniken, Sanatorien und Reha-Einrichtungen und den damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen, durch den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort gerade für ältere Personen attraktiv. Die hieraus resultierende Nachfrage nach Baugrundstücken kann der Markt bereits seit längerer Zeit mangels eigener bebaubarer Flächen nicht bedienen.

Ein Blick auf eine Karte von Bad Steben zeigt, dass der ursprüngliche Ortskern nördlich des Stebenbaches liegt. Die Talbereiche stellen wassersensible Bereiche dar und stehen für eine bauliche Weiterentwicklung nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung findet sich somit an den Hangbereichen nördlich des Stebenbachs, in verminderter Form auch an den südlichen Hängen. Der Bereich zwischen Bergstraße und Reußischer Straße zeigt sich als un bebauter Bereich, der weit in die Ortslage hineinreicht und ist somit für eine bauliche Nutzung prädestiniert, da er auf kurzem Weg an das Ortszentrum angebunden ist. An Alternativstandorten würde die Bebauung wesentlich weiter in die freie Landschaft hinaus reichen. In den größeren Gemeindeteilen, wie z.B. Bobengrün stehen zwar auch Erweiterungsmöglichkeiten und größere Baulücken zur Verfügung, jedoch ist hier die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen deutlich geringer.

Brachflächen und Leerstände, die wieder für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden könnten, finden sich in Bad Steben kaum, eher schon in den Gemeindeteilen. Einzelne leerstehende Gebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Gemeinde wirkt auf die Eigentümer ein, diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, hat aber letztlich keine Zugriffsmöglichkeiten auf solche Objekte.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes ist in der Regel nur bei größeren Wohnanlagen, besonders im Geschosswohnungsbau, möglich. Die Struktur in Bad Steben und seinen Gemeindeteilen ist jedoch von Einzelhausbebauung geprägt, wo eine Nachverdichtung kaum umgesetzt werden kann.

Um das Potential der Innenentwicklung auszuschöpfen, betreibt der Markt ein Baulückenmanagement. Jedoch befinden sich un bebauten Grundstücke ausschließlich in Privatbesitz. Wo Verkaufsbereitschaft vorhanden war, konnte die Gemeinde bereits einige Bauinteressenten vermitteln. Insoweit wurden die Innenentwicklungspotenziale weitgehend ausgeschöpft. Ausgewiesene Baugebiete, die bislang nicht umgesetzt bzw. erschlossen wurden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist rückläufig, allerdings weniger stark als in benachbarten Kommunen. In den letzten Jahren sind wieder zunehmende Einwohnerzahlen zu vermelden.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, da der überwiegende Teil der Bauparzellen um die 600 m² groß ist und somit bereits eine verdichtete Bebauung angedacht ist. Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung alle Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann durch Baulücken oder Brachflächen im Ort nicht mehr gedeckt werden, da die Gemeinde nicht im Besitz der entsprechenden Flächen ist. Wie dargelegt, begründen die Nachfrage besonders älterer Personen den Bedarf nach Wohnbauflächen für seniorenrechtliches Wohnen und damit die Notwendigkeit des Baugebiets.

Die Fläche wird vom Markt Bad Steben erworben. Bauwerbern wird ein Bauzwang von drei Jahren nach Erwerb des Grundstücks auferlegt. Dies wird den einzelnen Grundstückseigentümern per Bescheid mitgeteilt.

Zusammenfassend bestehen für den Markt Bad Steben keine Alternativen zur vorliegenden Planung.

Daher hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ beschlossen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Mittelbereich Naila, in dem auch Bad Steben seinen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen 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 Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Geroldgrün sowie die Städte Naila und Lichtenberg, alle im Landkreis Hof, sowie die Gemeinde Schlegel im Saale-Orla-Kreis, Thüringen.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet des Marktes Bad Steben existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergstraße“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an. Allerdings wurde das Gebiet teilweise bereits überplant. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Bergstraße“ wird ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Für die Bebauungspläne Nummer 7 und Nummer 4 („Bergstraße“ und „Bergstraße/Reußische Straße“) wurden Aufhebungsverfahren eingeleitet.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortsmitte von Bad Steben.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von bestehender Bebauung entlang der Heinrich-Mörtel-Straße und im Westen von bestehender Bebauung entlang der Bergstraße begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 607 Metern über NHN im Norden auf eine Höhe von 599 Meter über NHN im Südwesten bzw. auf 597 Meter über NHN im Südosten. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich am südlichen Anstieg des Landshügels, der Teil eines Höhenrückens ist, welcher das Tal der Thüringischen Muschwitz im Norden vom Tal des Stebenbachs im Süden trennt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Frankenwald ist kontinental geprägt, die Temperaturextreme sind ausgeprägter und die Niederschläge geringer als in stärker ozeanisch beeinflussten Gebieten. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Vegetationsperiode ist wegen der geringeren Durchschnittstemperaturen mit 200 Tagen relativ kurz.

5.5. Hydrologie

Das Gebiet von Bad Steben befindet sich auf einer kuppigen Hochfläche, die im Norden vom Tal der Thüringischen Muschwitz, im Osten vom Selbitztal im Süden von der Ölsnitz und im Westen von der Rodach begrenzt wird. Fließende oder stehende oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Der Abstand zum Stebenbach beträgt etwa 400 Meter, bis zur nächsten Teichanlage sind es rund 600 Meter.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund nicht auszuschließen. Für das fragliche Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor.

Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Allerdings liegt das Vorhaben innerhalb des äußeren Schutzbereichs des mit Entschließung vom 20. Juni 1910 durch das Bayerische Staatsministerium des Innern zum Schutz der Wiesen- und Tempelquelle im Staatsbad Bad Steben festgesetzten quantitativen Heilquellenschutzgebiets. Die innerhalb des äußeren Schutzbereichs genehmigungsfreien Erdeingriffstiefen bis zu vier Metern werden durch das Vorhaben nicht erreicht. Insoweit ist keine Ausnahmegenehmigung bezüglich des Heilquellenschutzgebiets veranlasst. Bei Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind die Nutzungsbeschränkungen für die Anwendung innerhalb weiterer Schutzzonen zu beachten. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gegebenenfalls auch einer Ausnahmeregelung durch das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayreuth, bedarf.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird als Ackerfläche bzw. Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Bereich um Bad Steben gehört naturräumlich zum Thüringer Schiefergebirge (392).

Geologisch ist das Planungsgebiet, wie der gesamte Bereich um Bad Steben, äußerst vielgestaltig. Es steht eine Wechsellagerung von klein- bis mittelkörnigem, vulkanischem Diabas und Tentaculitenschiefer aus dem Unter- und Mitteldevon an.

Der Diabas ist massig, stark klüftig und von zahlreichen Störungsflächen durchsetzt, an denen die Verwitterung in mäßigem Umfang eindringt. Der Tentaculitenschiefer besteht vorwiegend aus ziemlich reinen Tonschiefern, die in frischem Zustand meist dunkelgrau sind, sich aber in Oberflächennähe leicht nach gelbgrau, graugrün oder dunkelgelb verfärben. Sie sind gegen Verwitterungseinflüsse ziemlich beständig. Tiefgründiger Zersatz wurde nur sehr selten beobachtet.

In dem Gebiet sind für die heutige Bodenausbildung alte lehmige Reliktböden und die Reliefgestaltung ausschlaggebend. Auf Diabasgestein in flacher Hanglage, wie im Planungsgebiet, entwickeln sich in der Regel schwach entwickelte Braunerden. Die Bodenart ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Hof durchschnittliche Erzeugungsbedingungen darstellt.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26. September 2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes erhalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, welche die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bergstraße – Nr. 41“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Bad Steben:

961 TF	962 ---	962/18
1004/3 ---	1005/2 TF, Bergstraße	

Die Grundstücke befinden sich bis auf Straßen und Wege in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	10.830 m ²
Straßenverkehrsflächen:	2.650 m ²
Fußwege:	550 m ²
Private Grünflächen:	1.150 m ²
Summe:	15.180 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Auf dem Grundstück Flur-Nummer 962 sollen insgesamt 19 Bauparzellen für Wohnen in barrierefreier Bauweise entstehen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt über die Ortslage Bad Steben und die Bergstraße. Die Grundstücke werden über eine Ringstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Über eine Verbindung zum Mordlauer Weg wird Durchgängigkeit und eine Verbindung zur freien Landschaft hergestellt.

Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrten und Bewirtschaftung zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken während und nach Errichtung des Gebietes gewährleistet sind.

8. Grün- und Freiflächenkonzept, Naherholung

Das Gebiet wird nach Norden und Osten durch Bepflanzung zur freien Landschaft hin eingegrünt. Die Bepflanzung ist von den Grundstückseigentümern auf ihren privaten Grundstücken durchzuführen.

Ein Spielplatz befindet sich in der Humboldtstraße in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Wanderwege und gespurte Loipen führen am Gebiet vorbei. Im Ortsteil Carlsgrün in rund 1.500 Meter Entfernung ist ein Schlitten- und Skihang vorhanden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Bergstraße“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über neu zu erstellende Kanäle im Trennsystem. Anschlussmöglichkeiten an das Entwässerungsnetz des Marktes Bad Steben befinden sich in der Bergstraße (MWK DN 250) und im Mordlauer Weg (MWK DN 400). Um die Kanalisation zu entlasten, sollte möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, sofern der Untergrund dies zulässt sowie in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TrenGW) wird verwiesen.

Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten vorhandene Wegseitengräben gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit dem Markt Bad Steben als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen oder sonstige Entwässerungseinrichtungen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Markt Bad Steben. Das Planungsgebiet kann unmittelbar an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz sichergestellt werden kann.

Die Zufahrten werden so ausgebaut, dass sie den Forderungen des Brandschutzes genügen.

Die notwendige Löschwasserbereitstellung von 48 m³ für eine Löschzeit von zwei Stunden bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Hydranten sind in Abständen von etwa 80 Metern anzuordnen. Es sind Überflurhydranten zu verwenden. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Ein- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Die Anordnung der Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr oder der Brandschutzdienststelle zu erfolgen.

Die Feuerwehr Bad Steben verfügt über ein Tanklöschfahrzeug sowie einen Gerätewagen Logistik mit dem auch Förderstrecken bis zu zwei Kilometer überwunden werden können. Im Brandfall werden über die Leitstelle weitere Wehren alarmiert, die über die notwendige Ausstattung verfügen.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten muss eine Einweisung der örtlichen und der zuständigen Stützpunktfeuerwehr stattfinden.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist grundsätzlich möglich.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist möglich. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Telekom weist darauf hin, dass bestehende Anlagen eventuell nicht ausreichen, um das Gebiet an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Abfallzweckverband Stadt und Landkreis Hof.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung des Gebiets übernimmt der Markt Bad Steben.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Geruchsemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

12.2.2. Immissionsschutz

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sowie potenzielle Geräusche, die aus dem künftigen Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken, sind nicht feststellbar.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.
Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das überplante Gebiet besitzt eine Größe von rund 14.000 m². Es ist festzuhalten, dass es sich beim Planungsgebiet bezüglich der Eingriffsschwere um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad handelt (Typ B). Das Gebiet wird als Ackerfläche bewirtschaftet und besitzt somit geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Damit ist im Regelfall ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 anzusetzen. Im vorliegenden Fall wird der Mittelwert von 0,35 angesetzt, wodurch ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 4.900 m² entsteht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist mit einer befristeten persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof, dinglich zu sichern und an das Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden. Bepflanzungen und Hecken sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

12.2.4. Luftreinhaltung

Beim Bau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und aus der Produktion herausgenommen.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 1,4 Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind über öffentliche Straßen und Wirtschaftswege an das Straßennetz des Marktes Bad Steben angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Mit dem Vorhaben sollen besonders Personen aus Bad Steben aber auch aus dem näheren und weiteren Umkreis angesiedelt werden, wodurch sich die Bevölkerungsentwicklung des Marktes stabilisieren sollte.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das überplante Gebiet besitzt eine Größe von rund 14.000 m². Es ist festzuhalten, dass es sich beim Planungsgebiet bezüglich der Eingriffsschwere um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad handelt (Typ B). Das Gebiet wird als Ackerfläche bewirtschaftet und besitzt somit geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Damit ist im Regelfall ein Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 anzusetzen. Im vorliegenden Fall wird der Mittelwert von 0,35 angesetzt, wodurch ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 4.900 m² entsteht. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist mit einer befristeten persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Hof, dinglich zu sichern und an das Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

Bepflanzungen und Hecken sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen nicht beeinträchtigt wird.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Um die Kanalisation zu entlasten, sollte möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, sofern der Untergrund dies zulässt sowie in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung genutzt werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Während der Bauzeit und mit Besiedelung des Gebietes wird sich der Verkehr in gewissem Umfang erhöhen. Allerdings ist das Gebiet über die Bergstraße und die Humboldtstraße auf kurzem Wege an die leistungsfähige Hauptstraße angebunden, sodass keine relevante Belastung von benachbarten Wohngebieten erfolgt.

- Schallschutzmaßnahmen:

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sowie potenzielle Geräusche, die aus dem künftigen Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken, sind nicht feststellbar.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt durch das Vorhaben eine gewisse Versiegelung des Bodens. Während der Bauzeit und mit Besiedelung des Gebietes wird sich der Verkehr in gewissem Umfang erhöhen. Allerdings ist das Gebiet über die Bergstraße und die Humboldtstraße auf kurzem Wege an die leistungsfähige Hauptstraße angebunden, sodass keine relevante Belastung von benachbarten Wohngebieten erfolgt. Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind nicht erforderlich.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Ein Blick auf eine Karte von Bad Steben zeigt, dass der ursprüngliche Ortskern nördlich des Stebenbaches liegt. Die Talbereiche stellen wassersensible Bereiche dar und stehen für eine bauliche Weiterentwicklung nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung findet sich somit an den Hangbereichen nördlich des Stebenbachs, in verminderter Form auch an den südlichen Hängen. Der Bereich zwischen Bergstraße und Reußischer Straße zeigt sich als unbebauter Bereich, der weit in die Ortslage hineinreicht und ist somit für eine bauliche Nutzung prädestiniert, da er auf kurzem Weg an das Ortszentrum angebunden ist. An Alternativstandorten würde die Bebauung wesentlich weiter in die freie Landschaft hinaus reichen. In den größeren Gemeindeteilen, wie z.B. Bobengrün stehen zwar auch Erweiterungsmöglichkeiten und größere Baulücken zur Verfügung, jedoch ist hier die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen deutlich geringer.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Planung wurde zwischen dem Markt Bad Steben und dem Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt. Anlässlich von Ortsterminen im Frühjahr 2020 wurde das Gelände selbst und die bauliche Umgebung begutachtet.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Straßen- und Gebäuden sind allerdings Auffüllungen und Abgrabungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Nachpflanzungen wegen Verlust erforderlich werden.

13.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. In der Verlängerung der Bergstraße nach Norden und auf dem Mordlauer Weg verlaufen allerdings Wanderwege des Frankenwaldvereins. Das Gebiet besitzt daher örtlich bzw. auch überörtlich eine gewisse Erholungsfunktion. Für den Erholungssuchenden könnte das Vorhaben somit eine gewisse subjektive Beeinträchtigung darstellen.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Mit Lärm- und Staubemissionen ist nur während der Bauphase zu rechnen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich, da die betroffenen Flächen aus größerer Entfernung kaum einsehbar sind. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die festgesetzten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da ein Teil der Grundstücke sicherlich eingefriedet wird. Allerdings liegt das Gebiet unmittelbar am Ortsrand von Bad Steben, so dass keine Wanderwege von Tieren beeinträchtigt werden.

Bei der Beleuchtung sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt in gewissem Umfang Flächenversiegelung.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten (Ertragsmesszahlen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Hof leicht unterdurchschnittliche Erzeugungsbedingungen darstellt). Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Allerdings liegt das Vorhaben innerhalb des äußeren Schutzbereichs des mit Entschließung vom 20. Juni 1910 durch das Bayerische Staatsministerium des Innern zum Schutz der Wiesen- und Tempelquelle im Staatsbad Bad Steben festgesetzten quantitativen Heilquellenschutzgebiets. Die innerhalb des äußeren Schutzbereichs genehmigungsfreien Erdeingriffstiefen bis zu vier Metern werden durch das Vorhaben nicht erreicht. Insoweit ist keine Ausnahmegenehmigung bezüglich des Heilquellenschutzgebiets veranlasst. Bei Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind die Nutzungsbeschränkungen für die Anwendung innerhalb weiterer Schutzzonen zu beachten. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln gegebenenfalls auch einer Ausnahmeregelung durch das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayreuth, bedarf.

Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. 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.

Die Fläche fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten. Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es flächig über landwirtschaftlich genutzte Flächen ab. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar; aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Flächen ist jedoch von einer gewissen Geruchs- und Staubemission zu rechnen.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Der Bereich um Bad Steben gehört naturräumlich zum Thüringer Schiefergebirge (392); er stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar (Bad Stebener Rodungsinsel). Größere, zusammenhängende Waldflächen finden sich östlich (Höllental), südlich (Gerlaser Forst) und westlich (Geroldsgrüner Forst) des Planungsgebietes. Eingriffe in bestehende Nutzungen könnten kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Mit Kaltluftströmen von höher liegenden Waldflächen ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild in geringem Umfang beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

In der Verlängerung der Bergstraße nach Norden und auf dem Mordlauer Weg verlaufen Wanderwege des Frankenwaldvereins. Das Gebiet besitzt daher örtlich bzw. auch überörtlich eine gewisse Erholungsfunktion. Für den Erholungssuchenden könnte das Vorhaben somit eine gewisse subjektive Beeinträchtigung darstellen. Bodenveränderungen finden statt, weil Oberboden abgeschoben wird. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil Ackerflächen in Gartenflächen umgewandelt werden

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur aus Norden und Osten gegeben. Um diese geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Damit sich die Anlage in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Bad Steben findet nicht statt, ebenso wenig eine Veränderung der Landnutzungsformen, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

14. 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: 13. Juli 2020
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2020

Bauleitplanung

Satzung des Marktes Bad Steben über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Marktgemeinderat des Marktes Bad Steben in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der überarbeiteten Planung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. S. 587), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), erlässt der Markt Bad Steben folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan des Marktes Bad Steben für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 13. Juli 2020, geändert am und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Steben, im

.....
Bert Horn
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel