

# **P f l e g e w o h n p a r k**

Markt Bad Steben  
Bayrisches Staatsbad

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Bad Steben

für den Grundstücksbereich Markt Bad Steben,  
Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben,  
Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m<sup>2</sup>

# INHALTSVERZEICHNIS

01 00 Angaben zur Kommune

01 01 Allgemeine Angaben

01 02 Überörtliche Verkehrsanbindung

02 00 Ziele und Zwecke der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

03 00 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

03 01 Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

03 02 Landschafts- und Naturschutz

04 00 Nachrichtliche Übernahmen

04 01 Bodendenkmäler

05 00 Umweltbericht

05 01 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

05 02 Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

05 03 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

05 04 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen

05 05 Zusammenfassung

06 00 Entwurfsverfasser

07 00 Zeichnungsunterlagen

07 01 Übersichtsplan M = 1 : 5000

07 02 Ausschnitt aus dem bestehendem Flächennutzungsplan und Änderung des bestehenden Flächennutzungsplan mit Verfahrenshinweisen

07 03 Grundstücksplan M = 1 : 1000

## 01 00 Angaben zur Kommune

### 01 01 Allgemeine Angaben

Der Markt Bad Steben liegt im Nordosten des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. 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.

Das Gemeindegebiet umfasst 25,84 km<sup>2</sup>, der Markt hat mit Stand 31.12.2019 3.398 Einwohner.

### 01 02 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 in etwa 20 km Entfernung.

## 02 00 Ziele und Zwecke der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Dem Flächennutzungsplan kommt als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe zu, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu entwickeln.

Durch die Bauleitplanung soll die Realisierung eines Pflege Wohnparks auf dem Grundstück Fl.-Nr. 317, Gemarkung Bad Steben ermöglicht werden. Die Flächen werden im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Besonderes Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) §4a ausgewiesen.

Die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans macht die parallele Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Bad Steben notwendig, da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Bad Steben als Grünfläche mit Zweckbestimmung Freibad, Badeplatz ausgewiesen ist.

Diese Flächen werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes als besonderes Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) §4a ausgewiesen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.648 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Steben, Flur - Nr. 317.

## 03 00 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 03 01 Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

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

### 03 02 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.  
Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgt im parallelen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan.

## 04 00 Nachrichtliche Übernahmen

### 04 01 Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Folgendes ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 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 eines 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, auf Grund 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.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone nach Art. 23 und 24 des BayStrWG wurden nachrichtlich übernommen.

## 05 00 Umweltbericht

### 05 01 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche, Gemarkung Bad Steben, Flurstücke 317 haben eine Größe von 13.648 m<sup>2</sup>.

### 05 02 Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

#### Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die zu ändernden Bereiche werden derzeit als Wiese genutzt.  
Die Flächen sind an das überörtliche und örtliche Straßennetz angebunden (Berliner Straße, Schwimmbadstraße)

#### Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Durch die Umsetzung des Pfliegewohnparks Bad Steben werden 86 Vollpflegeplätze und 44 Wohnungen für das betreute Wohnen entstehen.  
Die Bevölkerung wird um ca. 130 Bewohner erhöht.  
Hinzu werden ca. 60 Arbeitsplätze geschaffen.

### 05 03 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

#### Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt in den Bereichen der Gebäudeanlagen, dem Wegesystem und den Parkplatzbereichen.

Das Niederschlagswasser von den versiegelten Bereichen soll dem Seifenbach zugeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der nicht versiegelten Flächen versickert auf dem Grundstück.

#### Verkehrliche Maßnahmen

Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt durch die Betreibung des Pfliegewohnparks durch die Bewohner, Angestellten und Besucher.

## Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen sind durch den Pflegewohnpark nicht erforderlich

Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung:

Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches soll so weit wie möglich erhalten bleiben.

Weitere Maßnahmen werden in dem in Abstimmung mit dem Landkreis Hof, Untere Naturschutzbehörde, zu erstellenden landschaftlichen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

## 05 04 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

### Mensch

#### Geringe Auswirkungen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Der Grundstücksbereich selbst weist keine Bebauung aus. Die Geräuschbelastungen beschränken sich auf den innerörtlichen Verkehr. Die überwiegend landschaftlich geprägten dem Plangebiet angrenzenden Flächen können als landwirtschaftliche Nutzflächen (Süden) und für die Anwohner zur Erholungsnutzung (Osten) eingestuft werden. Für die Durchführung des Planvorhabens sind die Möglichkeiten zur Erholungsnutzung aus dem anbindendem Umfeld positiv zu berücksichtigen.

### Tiere, Pflanzen

#### Geringe Auswirkungen

Unter der Begriffsfassung natürliche Vegetation können für das Untersuchungsgebiet nur bedingt Randbereiche genannt werden. Die Fläche wurde vormals als Freibad genutzt.

### Boden

#### Geringe Auswirkung

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wird für das beabsichtigte Plangebiet ein aktuelles Bodengutachten erstellt.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung der Grundstücksflächen für den Untersuchungsbereich ergeben sich keine Anhaltspunkte aus sich denen Rückschlüsse für eine Altlastenverdachtsfläche ergeben.

Wasser

Keine Auswirkungen

Der Grundstücksbereich für das Plangebiet wird etwa mittig durch einen Bachlauf (Seifenbach) von Südwesten nach Nordosten durchzogen.

Klima, Luft

Keine Auswirkungen

Durch die in dem Baugebiet beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird kleinräumlich die Voraussetzung für ein Frischluftquellgebiet erhöht.

Landschaft

geringe Auswirkungen

Das Landschaftsbild ist dörflichem Charakter zuzuordnen mit anbindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Prägende Solitärerscheinungen sind nicht vorhanden. Die Ortslage bindet sich harmonisch in die Landschaft ein. Durch den beabsichtigten Pflegepark im Plangebiet wird das Gesamtbild im landwirtschaftlichen Raum nicht gestört.

Kultur- und Sachgüter

keine Auswirkung

Das zu beurteilende Plangebiet weist keine schützenswerten Kulturgüter auf. Bodendenkmäler oder archäologisch zu berücksichtigenden Bereiche sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen aus den vorstehend genannten Punkten oder andere Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

## 06 05 Zusammenfassung

### Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben entsteht geringer Verkehrslärm durch die Bewohner, Besucher und Angestellten.

Die beabsichtigte Bebauung im Planbereich fügt sich an die bestehende Bebauung an.

Die im Gestaltungsplan aufgenommene Grünzone (Parkausbildung) ist für den zu erstellenden Pflegewohnpark und die anbindende bestehende Bebauung eine Nutzungsbereicherung. Für den zu erstellenden Pflegewohnpark und die vorhandenen Wohn- und Klinikgebiete ergeben sich mit der Projektumsetzung keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet umfasst eine ehemalige Freibadanlage.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen geschützter Arten bekannt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch Wohngebäude, Klinikgebäude, landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrswege geprägt.

Die aktuelle Lebensraumfunktion ist durch die Ackernutzung und der Wohn- und Kliniknutzung gering.

Mit dem geplanten Pflegewohnpark sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden.

### Schutzgut Boden:

Die Beeinträchtigungen der Bodenverhältnisse beschränken sich auf die Bereiche zur Ausbildung der überbauten Flächen und der Wege.

Eine Qualitätsminderung der anstehenden Böden ist mit der Durchführung der Maßnahme nicht gegeben.

Bodenverunreinigungen entstehen durch die Baumaßnahmen nicht.

### Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des zu bildenden Baugebietes erfolgt im Mischwassersystem mit Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Im Gesuch zur Kanalisationsgenehmigung sind die durchzuführenden Maßnahmen, zur Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers, ausgewiesen. Durch den vorhandenen mittig im Plangebiet verlaufenden Graben kann aus anbindenden Bereichen Oberflächenwasser zur Ableitung aufgenommen werden.

Der Grundwasserspiegel wird durch die Durchführung der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

#### Schutzgut Klima / Luft

Mit der Durchführung des Pflegewohnparks entsteht eine teilweise Versiegelung der Geländeoberfläche. Die versiegelten Flächen (Dach-, Parkplatz- und Wegeflächen) verhalten sich zu den Bodenflächen stärker wärmeausstrahlend. Bedingt dadurch werden sich lokalbezogen veränderte Kleinklimazonen mit geringen Temperaturunterschieden ergeben.

Für die in der Planung ausgewiesene Bebauung ist unter Berücksichtigung der Ausbildung der parkähnlichen Grünzonen eine Umweltauswirkung auf Klima und Luft als gering einzustufen.

#### Schutzgut Landschaft

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch den Pflegewohnpark nicht gegeben.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem beabsichtigten Bebauungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen aus den vorstehend genannten Punkten oder andere Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

### 06 00 Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

Dipl. – Ing. Männel  
Planungsbüro für Bauwesen

Am Herrenberg 2  
48455 Bad Bentheim

Tel.: 05922 / 779343  
Fax: 05922 / 779346

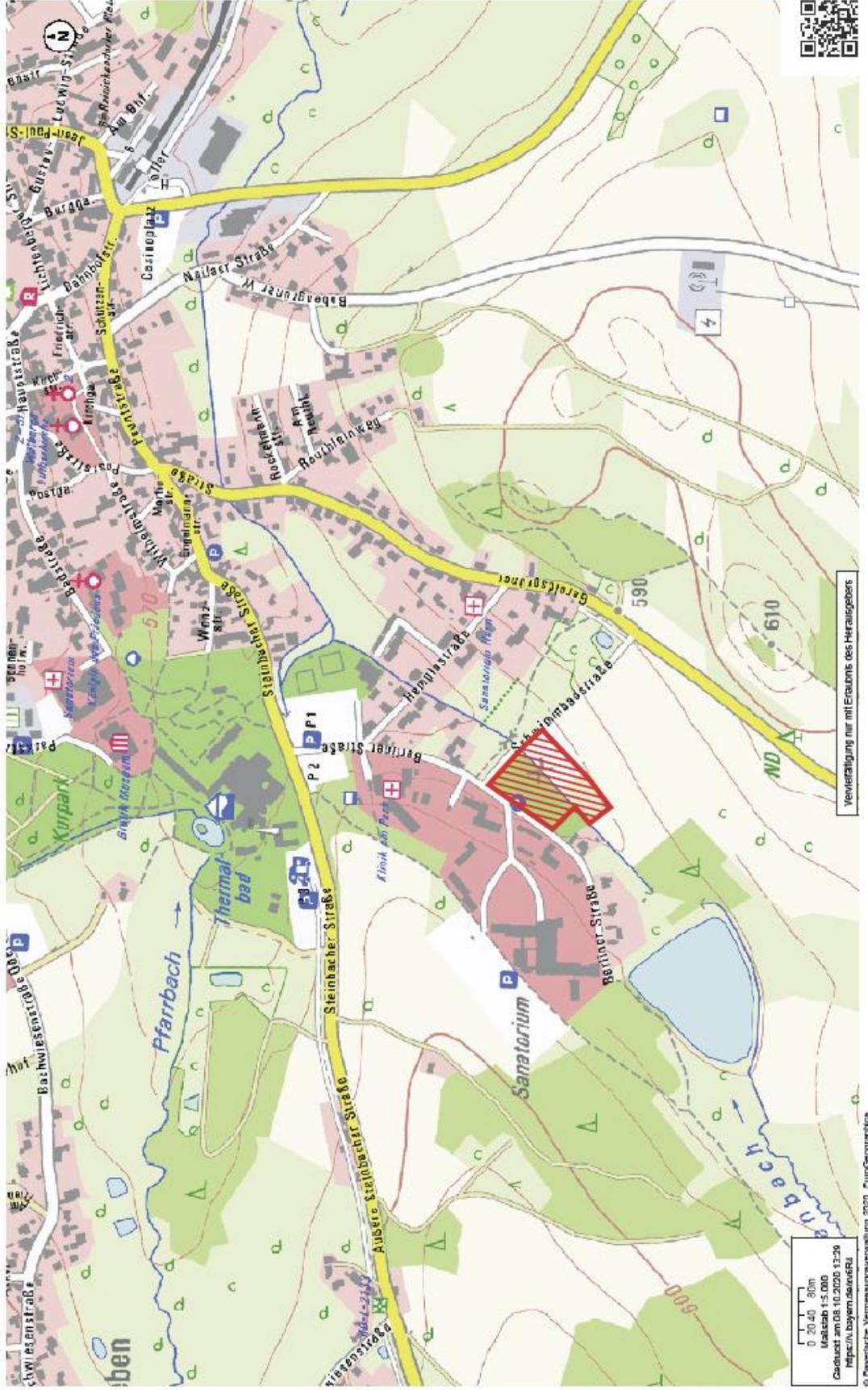
E-Mail : [planungsbuero-maennel@t-online.de](mailto:planungsbuero-maennel@t-online.de)



BayernAtlas



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

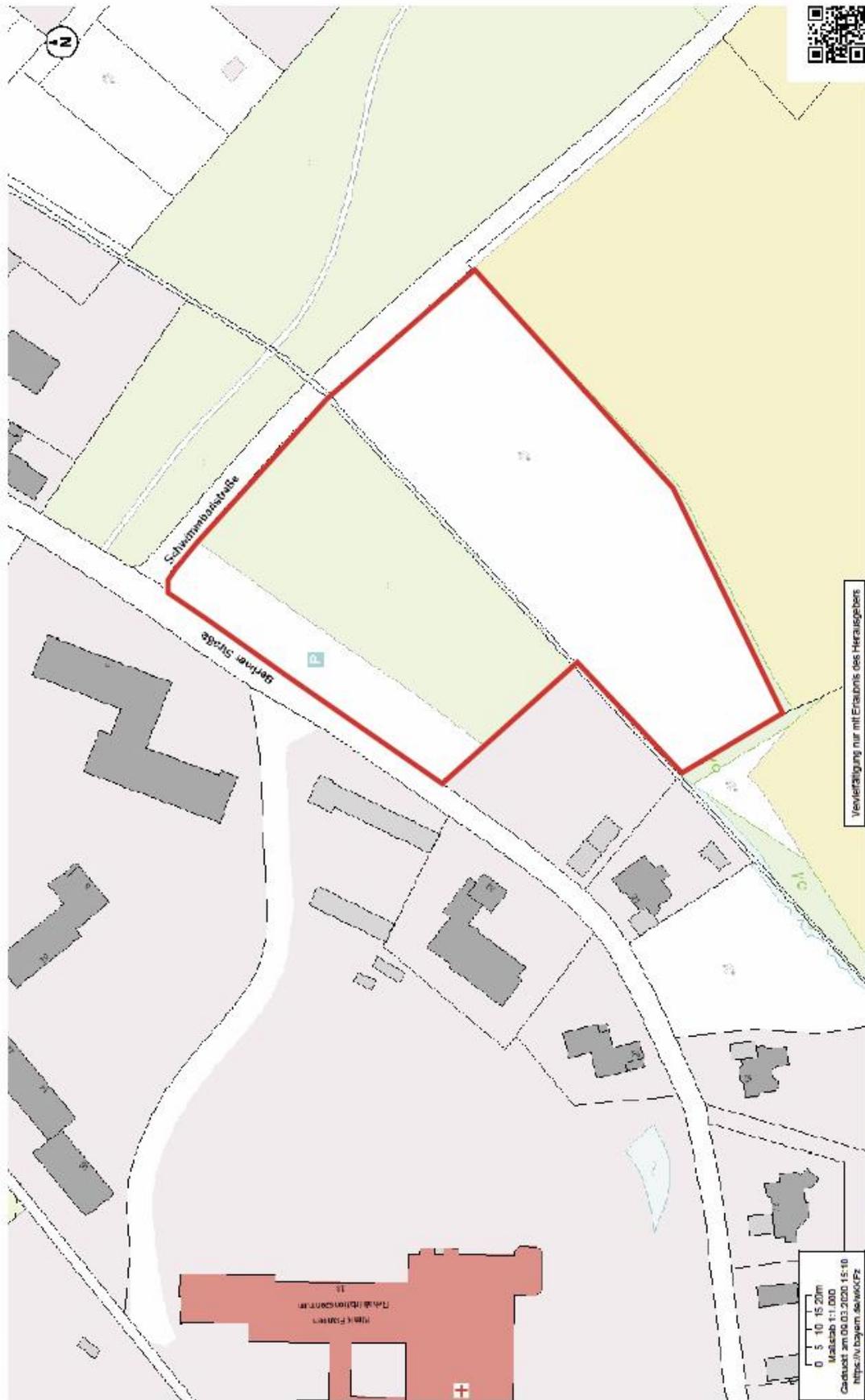




Bayern Atlas



Bayrisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Geodaten am 06.03.2020 15:10  
<https://bayern.de/wktfz>

Verwendung nur mit Erlaubnis des Herausgebers