



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

Begründung mit Umweltbericht Endfassung vom 29.11.2021

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

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. 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“, BEDARFSNACHWEIS	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	7
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	7
3.2. FACHPLANUNGEN	8
3.3. SCHUTZZONEN	8
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	9
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	9
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	10
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	10
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	10
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	10
5.3. TOPOGRAPHIE	10
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	10
5.5. HYDROLOGIE	10
5.6. VEGETATION.....	11
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	11
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	12
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
6.1. FLÄCHENBILANZ.....	12
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	12
7. VERKEHRSKONZEPTION	12
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT, NAHERHOLUNG.....	13
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
10.1. ENTWÄSSERUNG	15
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	16
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	17
10.4. BODENORDNUNG	17
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	17
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	17
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	17
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	18
12.2.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i>	18
12.2.2. <i>Immissionsschutz</i>	18
12.2.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	18
12.2.4. <i>Luftreinhaltung</i>	18
12.3. WIRTSCHAFT.....	18

13. UMWELTBERICHT	19
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	19
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	19
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	19
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	19
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	19
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	20
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	20
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	20
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	20
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	21
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	21
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	21
14. ENTWURFSVERFASSER	24

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 Zeitelwaitd sowie den Einzeln Erlaburg, Krötenmühle, Mordlau, Oberzeitelwaitd, Schleeknock, Schöne Aussicht, Thierbacherhammer und Thierbachermühle.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche des Marktes Bad Steben umfasst 25,84 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 3.401 am 31. Dezember 2020. 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 106, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

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“

Bedarfsnachweis

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesem Grund beschloss der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße“. Das Verfahren wird ab der öffentlichen Auslegung gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Innenentwicklungspotenziale:

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. Nachfragen der Gemeinde bei privaten Grundstückseigentümern bezüglich Verkaufsbereitschaft von unbebauten Grundstücken blieben bislang erfolglos. Für die ausgewiesenen 19 Bauplätze im Gebiet „Bergstraße“ sind bereits 35 Interessenten vorgemerkt. Die demographische Entwicklung in Bad Steben ist derzeit relativ stabil. Von 3.770 Einwohnern 2015 (Erst- und Zweitwohnsitzler) fielen die Zahlen auf 3.691 2016, stiegen dann auf 3.703 im Jahr 2017 und 3704 im Jahr 2018. Im Jahr 2019 gab es in Bad Steben 3.697 Einwohner, 2020 3.706. Die Zahl der jährlichen Hausverkäufe in Bad Steben liegt seit 2015 um die 30 im Jahr. Demgegenüber hat sich die Anzahl der Grundstücksverkäufe oder Vorverkäufe von 2015 bis 2020 mehr als verdreifacht. Auch dies dient als Beleg für den großen Nachfragedruck.

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. Im Gemeindeteil Obersteben stehen fast keine bebaubaren Flächen mehr zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „Birken“ im Gemeindeteil Thierbach umfasst elf Bauplätze sowie das Sportheim und den Sportplatz des ATSV Thierbach. Zwei Parzellen befinden sich noch in Privatbesitz, drei sind bislang bebaut. Seit 2019 wurden zwei Neubauten errichtet, derzeit gibt es für 2021/2022 einen Bauinteressenten.

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. In der Lobensteiner Straße konnten in letzter Zeit einige Baulücken geschlossen werden.

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 seit 2004 ein Baulückenmanagement. Jedoch befinden sich unbebaute 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 vorhanden. Der seit 17. März 2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Pfaffensteig II“ mit geplanten 37 Parzellen wird kurz- oder mittelfristig jedoch nicht umgesetzt werden können, weil seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde ist rückläufig, allerdings weniger stark als in benachbarten Kommunen.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, da der überwiegende Teil der Bauparzellen weniger als 500 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Bergstraße - Nummer 35“ beschlossen. Das Gebiet wurde bereits teilweise mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 11. September 1969 überplant, der jedoch am 19. Mai 2016 aufgehoben wurde, um eine Neuüberplanung zu ermöglichen.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl des Marktes: 3.401 am 31.12.2020.

Einwohnerentwicklung des Marktes der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 3.471 im Jahr 2010 auf 3.401 im Jahr 2020. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 70 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Bad Steben eine Einwohnerzahl von 3.240 prognostiziert, somit rund 160 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Hof weist 2019 eine Einwohnerzahl von 94.801 auf. Für 2031 wird eine Bevölkerungszahl von 89.000 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 5.000 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Bad Steben liegt bei 2.284. Bei einer Einwohnerzahl von 3.401 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,49 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-Ost (5) ist Bad Steben als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Mittelbereich Hof, zu dem auch der Markt Bad Steben zählt, 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.

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, Geroldgrün, 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 Geroldgrün 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.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region: Die größten Unternehmen sind neben der Staatsbad GmbH die Luitpold-Apotheke, eine der größten Versandapotheken Deutschlands, sowie die Firmen Sommermann (Damenbekleidung) und therma-Fensterbau (Kunststofffenster) im Gemeindeteil Bobengrün und Brühl & Sippold (Polstermöbel) im Gemeindeteil Carlsgrün. e.on betreibt ein Umspannwerk zwischen Bad Steben und dem Gemeindeteil Schafhof, das von 110 kV auf 10 kV transformiert. Der Gitarrenverstärkerhersteller Diezel hat dort seinen Produktionssitz. 2016 wurde das Brauhaus Budenschuster in der Friedrichstraße gegründet. Seitdem wird wieder Bier in Bad Steben gebraut.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Platz 231 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland. Der Landkreis Hof weist eine weit überdurchschnittliche Industriedichte auf (Anzahl der Beschäftigten je 1000 Einwohner). Wichtigste Branchen sind das Textilgewerbe, die Herstellung von Kunststoffwaren, das Gesundheitswesen und das Baugewerbe. Sehr viele der Beschäftigten sind in der Kfz-Zulieferindustrie tätig. Der Automobilzulieferpark Pole-Position in Hof, der gemeinsam mit der Gemeinde Gattendorf gebildet wurde, soll die Kompetenzen in diesem Bereich ausbauen. 34 % der Industriebeschäftigten sind im Textilgewerbe tätig, 10 % im Maschinenbau, 14 % im Bekleidungsgewerbe und 12 % im Ernährungsgewerbe. Der Raum Hof mit den benachbarten Landkreisen Kulmbach und Bayreuth zählt zu den wichtigsten Textilregionen Deutschlands.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

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

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

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

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass der Markt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

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

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

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

Auflockerungsbedarf: Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bad Steben bei 1,49 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt auch kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,2 bis 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 2.284 Wohnungen in Bad Steben sind dies im Jahr zwischen vier und elf Wohnungen, in zehn Jahren somit zwischen 40 und 110 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von derzeit durchschnittlich 90 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf zwischen 3.600 und 9.900 m².

Somit besteht für den Markt in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf zwischen 3.600 und 9.900 m² Wohnfläche. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets nach derzeitigem Stand insgesamt 19 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 120 m² entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 2.280 m², insgesamt also zwischen 23 und 63 % des Bedarfs. Der noch fehlende Bedarf kann durch die Schließung von Baulücken abgedeckt werden.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Der Markt Bad Steben ist sich bewusst, dass mit der Neuausweisung des Baugebiets Bergstraße Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Stadt keine Alternativen, sofern der über Jahrzehnte anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll. In den vergangenen zwanzig Jahren wurden in Bad Steben keine neuen Wohnbauflächen mehr ausgewiesen, weil eine entsprechende Nachfrage fehlte. Derzeit jedoch gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeindeverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich der Markt entschlossen, das Baugebiet Bergstraße umzusetzen. In erster Linie soll Bauwilligen aus dem Markt und seinem Umland die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Bad Steben anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

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 2020 (LEP) 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 Geroldsdgrün sowie die Städte Naila und Lichtenberg, alle im Landkreis Hof, sowie die Gemeinde Schlegel im Saale-Orla-Kreis, Thüringen.

Fachliche Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im LEP und im Regionalplan der Region Oberfranken-Ost (RP 5):

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1. Z).

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entwicklungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6 G).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen auszuweisen (LEP 3.3. Z).

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden (RP 5 B II 1.1).

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden (RP 5 B IX 1.1.3 G).

3.2. Fachplanungen

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Gemeindegebiet umfangreicher alter Bergbau umging. Das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baugrunduntersuchungen muss möglicher Altbergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

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

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im 2019 beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) als Arrondierungsfläche vorgesehen. Das Gelände liegt darüber hinaus im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern mit Badstraße“. Die Ziele des ISEK werden bei der Entwicklung des Wohngebiets berücksichtigt:

Vorrang der Innenentwicklung: Siehe die Aussagen zu Punkt 2. dieser Begründung.

Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes für alle Zielgruppen: Mit der Ausweisung relativ kleiner Bauparzellen (durchschnittlich 630 m²) soll sowohl älteren Personen als auch jungen Familien die Möglichkeit zur Errichtung eines kostengünstigen Eigenheimes geschaffen werden. Bewahrung und Entwicklung des jeweiligen Charakters des Teilortes: Das Planungsgebiet ragt nicht in die freie Landschaft hinaus, sondern fügt sich harmonisch in die bestehende Wohnbebauung entlang von Bergstraße, Mordlauer Weg und Reußischer Straße ein.

Verbesserung der Wegeverbindungen zum Zentrum und zum Naturraum: Das Zentrum mit Rathaus und Kirche sowie die Kureinrichtungen sind in einer Entfernung von rund 500 Metern fußläufig gut erreichbar. Die Möglichkeit zur Nutzung des Bürgerbusses ist gegeben. Das Planungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an die freie Landschaft an. Wanderwege führen fast direkt daran vorbei.

Barrierefreiheit: Siehe die Aussagen zu Punkt 6.2. dieser Begründung.

Klimaanpassungsmaßnahmen: Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen, Solarthermie sowie die Nutzung von Niederschlagswasser sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen.

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 durchgeführt, die abgeschlossen oder eingestellt wurden.

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. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, Grundwasser entsprechend baulich zu berücksichtigen. 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 mittleren Schutzbereichs des mit Entschließung vom 26. Juli 1933 durch das Bayerische Staatsministerium des Innern zum Schutz der Wiesen- und Tempelquelle im Staatsbad Bad Steben festgesetzten quantitativen Heilquellenschutzgebiets. Die innerhalb des mittleren Schutzbereichs genehmigungsfreien Erdeingriffstiefen bis zu sechs Metern werden durch das Vorhaben nicht erreicht. Insoweit ist keine Ausnahmegenehmigung bezüglich des Heilquellenschutzgebiets veranlasst.

Sollte jedoch Geothermie genutzt werden, könnten durchaus relevante Eingriffe entstehen. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder 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 alle im Eigentum des Marktes Bad Steben.

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 entstehen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Barrierefreiheit wird angestrebt.

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

Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Die Grundstücke ermöglichen in Verbindung mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB sowohl klassische Einfamilienhäuser als auch eine dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen).

Eine über zwei Vollgeschosse hinausgehende Bebauung ist allerdings aufgrund der Hanglage und der Fernwirkung des Baugebietes nicht erwünscht. Es wurde berücksichtigt, dass Wohnungsbau in dörflichem Kontext durchaus auch unter Ausnutzung der Hanglage („Einliegerwohnung“) ohne größere Einschränkungen möglich ist.

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.

Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB):

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Da es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind (in Erfüllung der Rechtsfolgen des Urteils des BayVGH, Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382).

Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind zulässig, um Baukörper zu errichten und um qualifizierte Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8).

Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudehöhe (GOK) eine Höhe von neun Metern (GOK≤9m) nicht überschreiten. Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der gleichzeitigen Freigabe der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend. Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

2.3. Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und Abs.3 BauGB):

Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens drei Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt. Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden können eingehalten werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

Die Baugrenze stellt einen Abstand von drei Metern zu Flächen anderer Nutzung und zu bereits bebauten Nachbargrundstücken sicher.

2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie

2.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Ausnahmen gelten für die Abfuhr von Niederschlagswasser in offenen Gräben.

2.6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

Zur Entlastung der gemeindlichen Kanalisation soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Rückhaltevolumen zu verwenden, welches bei Starkregen die Spitzenlast aufnimmt und gedrosselt wieder in die Kanalisation abgibt.

Die Festsetzung ist begründet in § 55 Abs. 2 WHG und der Berücksichtigung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB.

2.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Auf Punkt 8 der Begründung wird verwiesen.

2.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 12.2.2 der Begründung wird verwiesen.

2.9. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die künftige 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.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers zu achten.

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.

Das Gebiet liegt am Südhang des Landshügels. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei extremen Niederschlagsereignissen zu Überflutungen kommen kann.

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.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Wasserbedarf derzeit zwar gedeckt werden kann, jedoch weitere Erschließungen und Bauvorhaben zu Engpässen bei der Wasserversorgung führen könnten. Im Hinblick auf die mittel- und langfristige Versorgungssicherheit wird dringend empfohlen, die Grundlagen und die Struktur der Wasserversorgung zu überprüfen. Die Erstellung eines sogenannten „Sanierungs- und Strukturkonzeptes“ wäre im Rahmen der RZWas förderfähig.

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

Die notwendige Löschwasserbereitstellung von 96 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 mindestens 120 Metern anzuordnen. Es sollten Überflurhydranten verwendet werden. 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.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn dem Bayernwerk mitzuteilen sind. Nach § 12 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen oder Gehwege und den künftigen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Transformatorstationen vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von etwa 25 m² für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort ist öffentlich zugänglich.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 Meter zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 Meter rechts und links zur Trassenachse.

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 Kommune muss sich mindestens fünf Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzen.

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. Solche Maßnahmen sollten jedoch nur eingriffen werden, wenn es keine Alternativlösung dazu gibt.

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.

Für das mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Teilgebiet ist bei der Neuerrichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundriss orientierte Bauweise oder Einbau von Schallschutzfenstern, nachzuweisen. Der Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (einschließlich Änderung A 1, Entwurf vom Januar 2017) ist mit der Bauaufsichtsbehörde im Vorfeld abzustimmen und im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

12.2.3. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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. Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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:

Für das mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Teilgebiet ist bei der Neuerrichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundriss orientierte Bauweise oder Einbau von Schallschutzfenstern, nachzuweisen. Der Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (einschließlich Änderung A 1, Entwurf vom Januar 2017) ist mit der Bauaufsichtsbehörde im Vorfeld abzustimmen und im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

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.

Die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, wie die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderung sind zu beachten.

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: 29. November 2021
Aufgestellt: Kronach, im November 2021

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 Bauausschuss des Marktes Bad Steben in der Sitzung am 29. November 2021 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), 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 29. Juli 2021 und am 29. November 2021 wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Bad Steben, im November 2021

.....
Bert Horn
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel