



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

Begründung zum überarb. Entwurf vom 27.8.2020

Vorhaben Projekt-Nr.: **1.12.11**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet
„Westlich der Schützenstraße“
im Gemeindeteil Burggrub**

Gemeinde: Stockheim

Landkreis: Kronach

Vorhabensträger: Gemeinde Stockheim

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. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	4
3.3. SCHUTZZONEN	4
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	5
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.5.1. Gewässer	6
5.5.2. Grundwasser	6
5.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	6
5.5.4. Wasserschutzgebiete.....	6
5.6. VEGETATION.....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
6.1. FLÄCHENBILANZ	7
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
7. VERKEHRSKONZEPTION	8
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	8
8.1. BÄUME.....	8
8.2. STRÄUCHER	8
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
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. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS.....	11
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11

12.3.1. Immissionsschutz.....	11
12.3.2. Landschafts- und Naturschutz.....	13
12.3.3. Landwirtschaft.....	14
12.3.4. Luftreinhaltung.....	14
12.4. WIRTSCHAFT.....	14
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES.....	14
13. UMWELTBERICHT.....	15
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN.....	15
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	15
13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	15
13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation.....	15
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	18
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN.....	18
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	18
13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	18
13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....	18
13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	19
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	19
14. ENTWURFSVERFASSER.....	22

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Stockheim liegt im Westen des Landkreises Kronach, etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen rund 550 Metern über NN (Bauersberg östlich Reitsch) und 330 Metern über NN (Haßlach an der südlichen Gemeindegrenze). Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Stockheim, Burggrub und Neukenroth, den Kirchdörfern Haig, Haßlach b.Kronach und Reitsch, den Dörfern Mostholz und Wolfersdorf, dem Weiler Büttnerszeche sowie der Einzel Rittersmühle.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche der Gemeinde Stockheim umfasst 25,37 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 4.850 am 31. Dezember 2019. Die Einwohnerzahl fiel von 5.523 am 27. Mai 1970 auf 5.280 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 5.320 am 31. Dezember 1991 auf 5.331 am 30. Juni 1993. Ab diesem Zeitpunkt gehen die Zahlen wieder zurück von 5.288 am 31. Dezember 1995 auf 5.215 am 31. Dezember 1997. Es folgt eine positive Einwohnerentwicklung mit 5.252 am 31. Dezember 1999 und 5.306 am 31. Dezember 2003, dann wieder ein Rückgang auf 5.268 am 31. Dezember 2006 und 5.172 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 191 Einwohnern pro km² (Landkreis Kronach 102, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 186).

Die Gemeinde Stockheim versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird wieder eine Einwohnerzahl um 5.000 angestrebt.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Stockheim ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen (ICE-Strecke Nürnberg-Leipzig). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Stockheim liegt an der B 85 die von Saalfeld über Kronach, Kulmbach, Bayreuth, Amberg, Schwandorf, Cham und Regen nach Passau führt sowie an der B 89 von Haßlach b.Kronach nach Sonneberg. Darüber hinaus führt eine Staatsstraße von Haig nach Mitwitz. Eine weitere wichtige Verbindungsstraße ist die Kreisstraße von Burggrub nach Mostholz.

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 50 Kilometer), in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 45 Kilometer) und in Nürnberg (Entfernung etwa 120 Kilometer). Die nächsten Verkehrslandeplätze befinden sich in den Nachbarlandkreisen Coburg und Kulmbach.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

In der Gemeinde Stockheim sollen im Gemeindeteil Burggrub neue Flächen für Wohnbebauung entstehen.

Angedacht sind neun Bauparzellen für Wohngebäude in verschiedenen Größen. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 350 und 500 m². Neben „normalen“ Einfamilienhäusern sollen auch Mini- und Kleinhäuser mit Grundflächen zwischen 25 und 50 m² entstehen.

Aus diesem Grunde beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Mittelbereich Kronach, in dem auch Pressig/Stockheim mit zugehörigen 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.

Die Gemeinde Stockheim ist Ausbauschwerpunkt im Naturpark Frankenwald; außerdem liegt Stockheim im Fremdenverkehrsgebiet.

Stockheim liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Kronach über Stockheim/Pressig und Steinbach a.Wald nach Ludwigsstadt/Probstzella führt.

Nachbargemeinden sind die Märkte Pressig und Mitwitz, die Gemeinde Wilhelmsthal und die Stadt Kronach im Landkreis Kronach sowie die Gemeinde Föritztal im Landkreis Sonneberg/Thüringen.

3.2. Fachplanungen

Der Bebauungsplan liegt in keinem Gebiet, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz angeordnet oder geplant ist.

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. Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Gebäude und Bodendenkmäler liegen im Ortskern von Burggrub in einer Entfernung von rund 500 Metern.

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 der Gemeinde Stockheim existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Bebauungsplan „Westlich der Schützenstraße“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an. Weiter östlich liegt der Bereich des Bebauungsplanes „Alte Siedlung“, weiter südlich der des Bebauungsplanes „Lochbach“.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Burggrub, etwa 500 Meter vom Ortskern entfernt.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden, Osten und Westen begrenzt von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden von der bestehenden Bebauung entlang der Schützenstraße.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 351 Metern über NN im Süden auf rund 352 Meter über NN im Osten, 353 Meter über NN im Westen und rund 356 Meter über NN im Norden.

Burggrub liegt in einem rechtsseitigen Seitental der Haßlach, im Norden steigt das Gelände zum Spitzberg, im Süden zu den Haßlacher Bergen hin an.

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

5.5.1. Gewässer

Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der leichten Hanglage ist nicht auszuschließen, dass der Vorhabensbereich von Hangwasser oder wild abfließendem Wasser betroffen ist. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich rund 200 Meter westlich (Teich) bzw. rund 250 Meter südlich (Lochbach).

5.5.2. Grundwasser

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor, aufgrund der Lage ist nicht unbedingt von hochstehendem Grundwasser auszugehen.

5.5.3. Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet befindet sich außerhalb des wassersensiblen Bereiches der Haßlach und des Lochbachs, der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

5.5.4. Wasserschutzgebiete

Das Bauvorhaben liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

5.6. Vegetation

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Schule sowie an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Stockheim und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Obermainischen Hügelland (071).

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Perm, genauer des Unterperm, in der Föritz-Formation der Karbon-Perm-Abfolge des Stockheimer Beckens.

Im Hinblick auf die beim Landkreis Kronach vorliegende Altlastenkartierung bestehen keine Einwände gegen die Planung. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind ebenfalls nicht bekannt.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass aufgrund des regen Steinkohlebergbaus in früheren Jahren das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden kann. Bei den einzelnen Baugrunduntersuchungen sollte deshalb möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt zu verständigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Schützenstraße“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 303 der Gemarkung Burggrub.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet an Gebäudebestand die ehemalige Schule.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	3.360 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	400 m ²
private Grünfläche:	850 m ²
Summe:	4.610 m ²

6.2. Bauliches Konzept

In der Gemeinde Stockheim sollen im Gemeindeteil Burggrub neue Flächen für Wohnbebauung entstehen.

Angedacht sind neun Bauparzellen für Wohngebäude in verschiedenen Größen. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 350 und 500 m². Neben „normalen“ Einfamilienhäusern sollen auch Mini- und Kleinhäuser mit Grundflächen zwischen 25 und 50 m² entstehen.

7. Verkehrskonzeption

Das Gebiet wird über eine Verlängerung der Schützenstraße erschlossen. Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt bleiben.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Gehölzbestand ist zu erhalten, soweit er sich in das neue Bepflanzungskonzept einfügt. Er ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Pflanzlisten anzuwenden:

8.1. Bäume

Eberesche, Vogelbeerbaum
Esche
Hängebirke, Sandbirke
Hainbuche, Weißbuche
Rotbuche
Sommerlinde
Spitzahorn
Stieleiche, Sommereiche
Traubeneiche, Wintereiche
Vogelkirsche, Süßkirsche
Wacholder
Winterlinde
Zitterpappel, Aspe, Espe

sorbus aucuparia
fraxinus excelsior
betula pendula
carpinus betulus
fagus silvatica
tilia platyphyllos
acer platanoides
quercus robur
quercus petraea
prunus avium
juniperus communis
tilia cordata
populus tremula

8.2. Sträucher

Besenginster
Faulbaum, Pulverholz

sarothamnus scoparius
frangula alnus

Feldahorn	acer campestre
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel, Haselnuss	corylus avellana
Himbeere	rubus idaeus
Hundsrose	rosa canina
Traubenholunder	sambucus racemosa
Wacholder	juniperus communis

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Schützenstraße“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine genaue Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss; sie ergibt sich aus der Planzeichnung.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl
Gebäudehöhe
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb des Entwässerungsbereichs der Abwasseranlage Stockheim. Schmutz- und Oberflächenwasser wird an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung im Gemeindegebiet erfolgt grundsätzlich im Mischsystem. Mischwasserbehandlungsanlagen sind vorhanden. Die Gemeinde Stockheim ist Mitglied im Abwasserzweckverband AZV Kronach Nord. Die Kläranlage des AZV befindet sich in Knellendorf. Der wasserrechtlich erlaubte Benutzungsumfang für die Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage darf durch die zusätzlichen Einleitungen nicht überschritten werden. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung werden Möglichkeiten geprüft, den Anteil an Niederschlagswasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, durch geeignete Maßnahmen zu senken.

Der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erfolgt im Bereich der Schützenstraße an den bestehenden Mischwasserkanal.

Niederschlagswasser ist vorzugsweise ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist Folgendes zu beachten:

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen oder den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung oder der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser stellt eine wasserrechtliche Benutzung dar, sofern sie nicht bei oberirdischen Gewässern unter die Erlaubnisfreiheit nach § 25 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) fällt. Die Erlaubnisfreiheit von Versickerung ergibt sich aus § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW). Falls eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ist diese beim Landratsamt Kronach zu beantragen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die technischen Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

Sofern Gebäude über eine Wärmepumpe beheizt werden sollen, die Wärme aus dem Grundwasser entnimmt, besteht eine wasserrechtliche Anzeige- und Erlaubnispflicht.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Planungsgebiet ist an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Der Feuerschutz 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 einem Abstand von etwa 100 Metern anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten zu verwenden. Unterflurhydranten sind zu kennzeichnen und müssen auch im Winter einsatzfähig sein. Nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr werden im Planungsgebiet zwei Unterflurhydranten und ein Überflurhydrant installiert.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Im Planbereich befinden sich Anlagen des Bayernwerks, die in Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Das Bayernwerk weist darauf hin, dass als Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist nicht vorhanden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikations-Anlage der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung mit Telekommunikations-Dienstleistungen erfolgt über die Anlagen der Deutschen Telekom bzw. der Kabel Deutschland. Zur Erschließung ist es erforderlich, dass sich die Kommune mindestens vier Monate vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung setzt.

In allen Straßen oder Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Eventuell reichen bestehende Anlagen für eine Versorgung des Gebiets nicht aus und deshalb kann es sein, dass bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen weist die Telekom auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hin.

10.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises unterliegen.

Die geplante Wendeanlage ist für Müllfahrzeuge nicht geeignet. Müllbehälter müssen an die geplante Pflasterfläche an der alten Schule oder an die bestehende Wendeanlage verbracht werden.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden vom Investor finanziert.

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. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Immissionsschutz

Gewerbe: Der nächstgelegene Gewerbebetrieb befindet sich rund 450 Meter westlich des Planungsgebiets. Da zwischen diesem Betrieb und dem Planungsgebiet bereits zahlreiche Wohngebäude vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch gewerbliche Nutzung keine schädlichen Emissionen hervorgerufen werden.

Sport: Der Sportplatz des 1. FC Burggrub liegt rund 850 Meter westlich des Planungsgebietes. Aufgrund der Entfernung kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass durch den Sportbetrieb keine schädlichen Immissionen hervorgerufen werden.

Bahn: Die Gleisanlagen der Frankenwaldbahn (Teil der Bahnstrecke Berlin-München) liegen über einen Kilometer vom Planungsgebiet entfernt, daher sind auch von dieser Seite keine schädlichen Immissionen zu erwarten.

Straße: Die Entfernung zur B 89 liegt bei etwa 250 Metern. Die Verkehrsstärke liegt bei 3.802 Fahrzeugen in 24 Stunden (Zählstelle 57339208). Daraus ergibt sich eine stündliche Verkehrsstärke von 228 Fahrzeugen tagsüber, bei einem Lkw-Anteil von 20 % und von 30 Fahrzeugen nachts, ebenfalls mit einem Lkw-Anteil von 20 %. Die Mittelungspegel liegen bei 65 dB tagsüber und 56 dB nachts. Die zulässige Geschwindigkeit liegt bei 100 km/h. Aufgrund der Entfernung können 14 dB abgezogen werden, was einen Beurteilungspegel von 51 dB tagsüber und 42 dB nachts resultieren lässt. Die Richtwerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Sonstiges: Der Abstand zu den Reiterhöfen in nördlicher und östlicher Richtung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichend.

Das Landratsamt Kronach, Referat Immissionsschutzrecht, führt dazu Folgendes aus:

Das Gebäude nordwestlich der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 297/1 ist als Lagerhalle für ein Malergeschäft genehmigt und wird derzeit wohl auch noch so genutzt. Der Abstand zum geplanten Vorhaben beträgt etwa 80 Meter. Geht man von einem normalen einschichtigen Betrieb des Malergeschäfts aus (übliche Beladung von einem oder zwei Kleintransportern am Morgen per Hand, für die Anlieferung maximal ein Lkw pro Tag, Entladung mittels Lkw-eigenem Gabelstapler etwa eine Stunde), sollte dies weder für das geplante allgemeine Wohngebiet, noch für den Malerbetrieb ein Problem darstellen. Einmal im Jahr soll aber ein größeres Fest (mit Musik) in dieser Lagerhalle stattfinden. Wegen des nicht allzu großen Abstands können bei einer Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung gewisse Einschränkungen für dieses Fest nicht völlig ausgeschlossen werden.

Nördlich und östlich bzw. südöstlich des geplanten Vorhabens befinden sich auf den Grundstücken Flur-Nummern 308 und 309/1 offensichtlich Pferdehaltungen. Die Abstände der beiden Pferdehaltungen zur möglichen Bebauung im neuen Baugebiet betragen etwa 80 bis 100 Meter. Beide Ställe wurden ursprünglich als Bullenmaststall bzw. Milchviehstall genehmigt. In beiden Fällen gibt es kleinere genehmigte Anbauten für einen Pferdeunterstellplatz bzw. sieben Pferdeboxen. Weder für den Bullenmaststall noch den Milchviehstall ist dafür jedoch eine Nutzungsänderung auffindbar. Es ist also derzeit nicht abschließend geklärt, von welcher konkreten Nutzung (maximaler Tierbesatz – Art und Anzahl) für die beiden Ställe auszugehen ist.

Auf der Flur-Nummer 308 würden die (genehmigten) 136 Bullenplätze zusammen mit sechs Pferden im genehmigten Pferdeunterstellplatz 170 GV ergeben. Damit müsste die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von 108 Meter zum Stall (südliche Außenwand des früheren Bullenstalls) einhalten. Für ein Dorfgebiet wäre ein Abstand von 54 Metern erforderlich. Nach Aussage des Mannes der Betreiberin des Stalls könnten in dem Stall auf der Flur-Nummer 308 derzeit 29 Pferde gehalten werden, im alten Bullenstall 22, im kleinen östlichen Anbau zwei und im alten Fahrsilo drei. Südlich des alten Bullenstalls gibt es noch kleinere Ställe für ein paar Ziegen und Hühner sowie zwei Ponys. Für diesen Besatz wäre ein Abstand zum allgemeinen Wohngebiet von knapp 55 Metern ausreichend.

Der Abstand der nördlichen Baugrenze im geplanten Baugebiet zum südlichsten derzeit genutzten Pferdeunterstand auf der Flur-Nummer 308 beträgt 80 Meter, der Abstand zur südlichen Außenwand des alten Bullenstalls 105 Meter. Damit ist für den derzeitigen Tierbesatz der vorhandene Abstand mehr als ausreichend und der für die früher genehmigte Zahl an Rindern und Pferden optimale Abstand von 108 Metern ist nur geringfügig unterschritten. Wird dieser optimale Abstand unterschritten, kann bis zur Hälfte des Abstands eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall liegt das geplante allgemeine Wohngebiet nicht in Hauptwindrichtung zum Stall. Hauptwindrichtung in Burggrub ist Westsüdwest, zweithäufigste Windrichtung ist Nordnordost. Das geplante Baugebiet liegt jedoch südlich des Stalls, weshalb von einer zusätzlichen oder übermäßigen Belastung nicht auszugehen ist. Weiterhin ragt das Baugebiet recht schmal in den Außenbereich hinein, so dass jede der Wohnnutzungen unmittelbar an den Außenbereich grenzen wird. Wohnnutzungen, die an den Außenbereich grenzen, können keinen so hohen Schutz beanspruchen, wie eine Wohnnutzung innerhalb eines Baugebiets. Die nur geringfügige Unterschreitung des optimalen Abstands zum früheren genehmigten Bullenstall kann unter den vorgenannten Umständen aus immissionsschutzfachlicher Sicht als unerheblich angesehen werden. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung des Stalls zur Pferdehaltung sind die vorliegenden Abstände mehr als ausreichend.

Für das Grundstück Flur-Nummer 309/1 besteht eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1965 für einen Milchviehstall mit Nachzucht und ein paar Mastplätzen sowie einem Bergeraum. Die genaue Anzahl der Tiere, die jetzt in diesem Stall gehalten werden könnte, müsste noch durch Nachfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ermittelt werden. Bei einem vorläufigen, durchaus großzügigen Ansatz kann von etwa 61 GV ausgegangen werden. Daraus errechnet sich ein erforderlicher Abstand von 65 Metern zum nächstgelegenen Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet und von 33 Metern zum nächstgelegenen Wohnhaus im Dorfgebiet. Damit ist der tatsächlich vorhandene Abstand von 80 Metern für das geplante Vorhaben als ausreichend anzusehen. Bei diesem Abstand könnten sogar 100 GV Rinder und Pferde auf dem Hof gehalten werden. 2018 waren für den Stall auf der Flur-Nummer 309/1 elf bzw. 14 Pferde (Veterinäramt bzw. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) gemeldet. Geht man von maximal 20 Pferden aus, so wäre hier ein Abstand von knapp 50 Metern zum allgemeinen Wohngebiet ausreichend. Der Abstand sowohl des früher genehmigten Milchviehstalls als auch der derzeitigen Nutzung zum geplanten Baugebiet ist damit aus fachtechnischer Sicht als ausreichend anzusehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „Westlich der Schützenstraße“ in Burggrub grundsätzlich Einverständnis.

Weiterhin könnten mit einer Anpassung der Genehmigungen der beiden Tierhaltungen an die tatsächliche Nutzung zukünftige Unklarheiten oder Missverständnisse vermieden werden.

Die Gemeinde Stockheim muss sich außerdem darüber im Klaren sein, dass zukünftig Einschränkungen für ein größeres Fest in der Lagerhalle auf dem Grundstück Flur-Nummer 297/1 nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Vom Staatlichen Bauamt wird darauf hingewiesen, dass der Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen trägt, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Entsprechende Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Der jeweilige Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Vorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Straße aufweist oder inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.

12.3.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Die neu überplante Fläche hat (ohne Grünflächen) eine Größe von rund 0,38 Hektar; die maximal zulässige Versiegelung liegt bei rund 40 %. Es handelt sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei hohem Versiegelungsgrad. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sieht für solche Bereiche einen Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 vor. Bei einem Mittelwert von 0,45 werden somit Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 1.700 m² notwendig.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nummer 134 der Gemarkung Burggrub durchgeführt. Das Grundstück besitzt eine Fläche von rund 8.770 m² und ist etwa zur Hälfte als Biotop kartiert. (Biotop-Nummer 5733-1211, Extensivwiese westlich Burggrub, 60 % artenreiches Extensivgrünland, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache). Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kronach wird ein Pflegekonzept erstellt, um den Biotopcharakter wiederherzustellen und langfristig zu sichern.

12.3.3. Landwirtschaft

Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die durch die ordnungsgemäße und nach guter fachlicher Praxis durchgeführte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hervorgerufen werden, sind als ortsüblich hinzunehmen.

12.3.4. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

12.4. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden indirekt berührt, dass mit der Schaffung von neuem Wohnraum die Ansiedlung neuer Bürger verbunden ist, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Allerdings werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft aus der Produktion genommen.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanänderung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die neu überplante Fläche hat (ohne Grünflächen) eine Größe von rund 0,38 Hektar; die maximal zulässige Versiegelung liegt bei rund 40 %. Es handelt sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei hohem Versiegelungsgrad. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sieht für solche Bereiche einen Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 vor. Bei einem Mittelwert von 0,45 werden somit Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 1.700 m² notwendig. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kronach festgesetzt.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das Gebiet ist unbebaut und wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich nur in den Randbereichen.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Durch die Umsetzung der Planung kann die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde langfristig stabilisiert werden.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Die neu überplante Fläche hat (ohne Grünflächen) eine Größe von rund 0,38 Hektar; die maximal zulässige Versiegelung liegt bei rund 40 %. Es handelt sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bei hohem Versiegelungsgrad. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sieht für solche Bereiche einen Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 vor. Bei einem Mittelwert von 0,45 werden somit Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 1.700 m² notwendig.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nummer 134 der Gemarkung Burggrub durchgeführt. Das Grundstück besitzt eine Fläche von rund 8.770 m² und ist etwa zur Hälfte als Biotop kartiert. (Biotop-Nummer 5733-1211, Extensivwiese westlich Burggrub, 60 % artenreiches Extensivgrünland, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache). Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Kronach wird ein Pflegekonzept erstellt, um den Biotopcharakter wiederherzustellen und langfristig zu sichern.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

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.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Bundesstraße 89 und die Sonneberger Straße. Von Westen aus ist es über die Bahnhofstraße, von Osten aus über den Birkenweg angebunden. Verkehrliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- Schallschutzmaßnahmen:

Gewerbe: Der nächstgelegene Gewerbebetrieb befindet sich rund 450 Meter westlich des Planungsgebiets. Da zwischen diesem Betrieb und dem Planungsgebiet bereits zahlreiche Wohngebäude vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch gewerbliche Nutzung keine schädlichen Emissionen hervorgerufen werden.

Sport: Der Sportplatz des 1. FC Burggrub liegt rund 850 Meter westlich des Planungsgebietes. Aufgrund der Entfernung kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass durch den Sportbetrieb keine schädlichen Immissionen hervorgerufen werden.

Bahn: Die Gleisanlagen der Frankenwaldbahn (Teil der Bahnstrecke Berlin-München) liegen über einen Kilometer vom Planungsgebiet entfernt, daher sind auch von dieser Seite keine schädlichen Immissionen zu erwarten.

Straße: Die Entfernung zur B 89 liegt bei etwa 250 Metern. Die Verkehrsstärke liegt bei 3.802 Fahrzeugen in 24 Stunden (Zählstelle 57339208). Daraus ergibt sich eine stündliche Verkehrsstärke von 228 Fahrzeugen tagsüber, bei einem Lkw-Anteil von 20 % und von 30 Fahrzeugen nachts, ebenfalls mit einem Lkw-Anteil von 20 %. Die Mittelungspegel liegen bei 65 dB tagsüber und 56 dB nachts. Die zulässige Geschwindigkeit liegt bei 100 km/h. Aufgrund der Entfernung können 14 dB abgezogen werden, was einen Beurteilungspegel von 51 dB tagsüber und 42 dB nachts resultieren lässt. Die Richtwerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit eingehalten werden.

Sonstiges: Der Abstand zu den Reiterhöfen in nördlicher und östlicher Richtung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausreichend.

Das Landratsamt Kronach, Referat Immissionsschutzrecht, führt dazu Folgendes aus:

Das Gebäude nordwestlich der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 297/1 ist als Lagerhalle für ein Malergeschäft genehmigt und wird derzeit wohl auch noch so genutzt. Der Abstand zum geplanten Vorhaben beträgt etwa 80 Meter. Geht man von einem normalen einschichtigen Betrieb des Malergeschäfts aus (übliche Beladung von einem oder zwei Kleintransportern am Morgen per Hand, für die Anlieferung maximal ein Lkw pro Tag, Entladung mittels Lkw-eigenem Gabelstapler etwa eine Stunde), sollte dies weder für das geplante allgemeine Wohngebiet, noch für den Malerbetrieb ein Problem darstellen. Einmal im Jahr soll aber ein größeres Fest (mit Musik) in dieser Lagerhalle stattfinden. Wegen des nicht allzu großen Abstands können bei einer Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung gewisse Einschränkungen für dieses Fest nicht völlig ausgeschlossen werden.

Nördlich und östlich bzw. südöstlich des geplanten Vorhabens befinden sich auf den Grundstücken Flur-Nummern 308 und 309/1 offensichtlich Pferdehaltungen. Die Abstände der beiden Pferdehaltungen zur möglichen Bebauung im neuen Baugebiet betragen etwa 80 bis 100 Meter. Beide Ställe wurden ursprünglich als Bullenmaststall bzw. Milchviehstall genehmigt. In beiden Fällen gibt es kleinere genehmigte Anbauten für einen Pferdeunterstellplatz bzw. sieben Pferdeboxen. Weder für den Bullenmaststall noch den Milchviehstall ist dafür jedoch eine Nutzungsänderung auffindbar. Es ist also derzeit nicht abschließend geklärt, von welcher konkreten Nutzung (maximaler Tierbesatz – Art und Anzahl) für die beiden Ställe auszugehen ist.

Auf der Flur-Nummer 308 würden die (genehmigten) 136 Bullenplätze zusammen mit sechs Pferden im genehmigten Pferdeunterstellplatz 170 GV ergeben. Damit müsste die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von 108 Meter zum Stall (südliche Außenwand des früheren Bullenstalls) einhalten. Für ein Dorfgebiet wäre ein Abstand von 54 Metern erforderlich. Nach Aussage des Mannes der Betreiberin des Stalls könnten in dem Stall auf der Flur-Nummer 308 derzeit 29 Pferde gehalten werden, im alten Bullenstall 22, im kleinen östlichen Anbau zwei und im alten Fahrsilo drei. Südlich des alten Bullenstalls gibt es noch kleinere Ställe für ein paar Ziegen und Hühner sowie zwei Ponys. Für diesen Besatz wäre ein Abstand zum allgemeinen Wohngebiet von knapp 55 Metern ausreichend.

Der Abstand der nördlichen Baugrenze im geplanten Baugebiet zum südlichsten derzeit genutzten Pferdeunterstand auf der Flur-Nummer 308 beträgt 80 Meter, der Abstand zur südlichen Außenwand des alten Bullenstalls 105 Meter. Damit ist für den derzeitigen Tierbesatz der vorhandene Abstand mehr als ausreichend und der für die früher genehmigte Zahl an Rindern und Pferden optimale Abstand von 108 Metern ist nur geringfügig unterschritten. Wird dieser optimale Abstand unterschritten, kann bis zur Hälfte des Abstands eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall liegt das geplante allgemeine Wohngebiet nicht in Hauptwindrichtung zum Stall. Hauptwindrichtung in Burggrub ist Westsüdwest, zweithäufigste Windrichtung ist Nordnordost. Das geplante Baugebiet liegt jedoch südlich des Stalls, weshalb von einer zusätzlichen oder übermäßigen Belastung nicht auszugehen ist. Weiterhin ragt das Baugebiet recht schmal in den Außenbereich hinein, so dass jede der Wohnnutzungen unmittelbar an den Außenbereich grenzen wird. Wohnnutzungen, die an den Außenbereich grenzen, können keinen so hohen Schutz beanspruchen, wie eine Wohnnutzung innerhalb eines Baugebiets. Die nur geringfügige Unterschreitung des optimalen Abstands zum früheren genehmigten Bullenstall kann unter den vorgenannten Umständen aus immissionsschutzfachlicher Sicht als unerheblich angesehen werden. Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung des Stalls zur Pferdehaltung sind die vorliegenden Abstände mehr als ausreichend.

Für das Grundstück Flur-Nummer 309/1 besteht eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1965 für einen Milchviehstall mit Nachzucht und ein paar Mastplätzen sowie einem Bergeraum. Die genaue Anzahl der Tiere, die jetzt in diesem Stall gehalten werden könnte, müsste noch durch Nachfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ermittelt werden. Bei einem vorläufigen, durchaus großzügigen Ansatz kann von etwa 61 GV ausgegangen werden. Daraus errechnet sich ein erforderlicher Abstand von 65 Metern zum nächstgelegenen Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet und von 33 Metern zum nächstgelegenen Wohnhaus im Dorfgebiet. Damit ist der tatsächlich vorhandene Abstand von 80 Metern für das geplante Vorhaben als ausreichend anzusehen. Bei diesem Abstand könnten sogar 100 GV Rinder und Pferde auf dem Hof gehalten werden. 2018 waren für den Stall auf der Flur-Nummer 309/1 elf bzw. 14 Pferde (Veterinäramt bzw. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) gemeldet. Geht man von maximal 20 Pferden aus, so wäre hier ein Abstand von knapp 50 Metern zum allgemeinen Wohngebiet ausreichend. Der Abstand sowohl des früher genehmigten Milchviehstalls als auch der derzeitigen Nutzung zum geplanten Baugebiet ist damit aus fachtechnischer Sicht als ausreichend anzusehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „Westlich der Schützenstraße“ in Burggrub grundsätzlich Einverständnis.

Weiterhin könnten mit einer Anpassung der Genehmigungen der beiden Tierhaltungen an die tatsächliche Nutzung zukünftige Unklarheiten oder Missverständnisse vermieden werden.

Die Gemeinde Stockheim muss sich außerdem darüber im Klaren sein, dass zukünftig Einschränkungen für ein größeres Fest in der Lagerhalle auf dem Grundstück Flur-Nummer 297/1 nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Vom Staatlichen Bauamt wird darauf hingewiesen, dass der Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen trägt, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Entsprechende Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Der jeweilige Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Vorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Straße aufweist oder inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Planungsgebietes und der angedachten Nutzung als Wohngebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Aus planerischer Sicht sind keine günstigeren Lösungsmöglichkeiten erkennbar, da das Gelände unmittelbar an den Ortsrand anschließt.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Planungsgebiet wurde anhand von mehreren Ortsterminen im Juli 2020 eingehend untersucht. Zudem fanden Besprechungen mit dem Investor und der Gemeindeverwaltung statt.

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 Kronach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Es können jedoch Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten 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.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens vor.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

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.

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

Durch die geplante Maßnahme entstehen keine Staubemissionen.

Mit Lärmemissionen ist nur während Bauphasen zu rechnen.

Visuelle Störungen treten nicht auf, da das Gebiet aus einiger Entfernung nicht einsehbar ist. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden, da das Gebiet unmittelbar an den Ortsrand von Burggrub angrenzt.

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 keine wesentliche Trennungsfunktion, da die Fläche bereits von Bebauung umgeben ist. Wesentlich höher einzuschätzen ist die Trennungsfunktion z.B. durch die Bundesstraße.

Bei der Beleuchtung von Gebäuden und Außenanlagen sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Schutzgut Boden:

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür bei Bedarf von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorgaben und Normen zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind einschlägige Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei Zulieferung von Bodenmaterial, das im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich. Die Verwertung oder Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub oder die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Mit einer künftigen Bebauung ist eine nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens verbunden. Es sollte daher versucht werden, einen möglichst großen Anteil dieser Fläche wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodengüte nach Bodengütekarte ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39; für den Landkreis Kronach handelt es sich dabei um relativ gute Böden. Die Bodenart im Planungsgebiet ist sandiger Lehm.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

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 in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

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. Bei sandigen Lehmböden liegt der Tonanteil je nach Bodenart zwischen 15 und 25 %. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die natürliche Entwässerung des Geländes erfolgt zum Lochbach hin. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während Bau- bzw. Betriebszeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Aufgrund der Tallage und den nördlich angrenzenden Waldflächen liegt das Planungsgebiet grundsätzlich in einem Bereich von talabwärts führenden Kaltluftströmen. Eine Beeinträchtigung dieser Kaltluftströme findet jedoch nicht statt, da durch das Vorhaben aufgrund der relativen Kleinräumigkeit der Baukörper keine relevante Hinderniswirkung entsteht.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass sich sowohl nördlich als auch südlich von Stockheim mehr oder weniger große, zusammenhängende Waldflächen befinden, das Gebiet also einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt, in dem die Kaltluftströme von höher gelegenen Bereichen ins Tal fließen und in diesem talabwärts in Richtung Kronach. Dennoch werden diese Ströme, wie im vorherigen Punkt dargestellt, durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben aufgrund der Lage am Ortsrand keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden ebenfalls in untergeordnetem Maße statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil Flächen versiegelt werden.

Die Fläche weist keine Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im unmittelbaren Nahbereich gegeben.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Burggrub erfolgt nicht. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. 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: 27. August 2020
Aufgestellt: Kronach, im August 2020

Bauleitplanung

Satzung des Gemeinde Stockheim über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Westlich der Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Stockheim in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung 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), 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) erlässt die Gemeinde Stockheim

Satzung:

§ 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Schützenstraße“ im Gemeindeteil Burggrub der Gemeinde Stockheim, 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 23. Juni 2020, geändert am 27. August 2020 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

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

Stockheim, im

.....
Rainer Detsch
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel