

Begründung

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Am Schmiedsberg III“,
Gemeinde Stockheim, Gemeindeteil Neukenroth

- 1 Angaben zur Gemeinde
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche
 - 1.3 Überörtliche Verkehrsanbindung
- 2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 3 Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen
 - 3.1 Raumplanung und benachbarte Gemeinden
 - 3.2 Fachplanungen
- 4 Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan
 - 4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
- 5 Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Lage im Gemeindegebiet
 - 5.2 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 5.3 Hydrologie
 - 5.4 Vegetation
 - 5.5 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten
 - 5.6 Eigentumsverhältnisse, Grundstücke
 - 5.7 Flächenbilanz
 - 5.8 Bauplätze im Gemeindegebiet
- 6 Vorgaben zur Planaufstellung
 - 6.1 Bestehende Situation
 - 6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 Abs. 1 und 2 BauGB)
 - 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB, Art. 91 BayBO)
 - 6.4 Nachrichtliche Übernahmen
- 7 Zweite Auslegung

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 4.871 am 31. Dezember 2020. 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 192 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 entgegenzuwirken, 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.

2000 bis 2003 wurden die Baugebiete „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“ in Neukenroth überplant. Das Grundstück 234 gehörte dem Großvater der zukünftigen Bauherrn, Georg Wachter. Dieser nutzte die Fläche noch lange für die Landwirtschaft.

Nachdem es nun der Sohn übernommen hat und er selbst Kinder hat, die gern im Ort bleiben möchten, hat Johannes Wachter in der Gemeinde Stockheim angefragt, ob er das Grundstück bebauen darf. Die Voranfrage vom 27.08.2021 wurde zurückgezogen. Der Bauantrag mit vollständiger Planzeichnung wurde am 2.12.2021 neu eingereicht, damit eine Entscheidung

getroffen werden kann. Daraufhin wurde mit Schreiben vom 02.03.2021 im Landratsamt Kronach entschieden, dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Die Gemeinde hat sich für das beschleunigte Verfahren nach §13 b BauGB entschieden, was bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 möglich ist, wenn die Grundfläche weniger als 10.000m² ist und diese Fläche zur Wohnnutzung begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es sollen zwei weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser im Anschluss an die bestehenden Baugebiete entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.05.2022 beschlossen.

Die erste Auslegung erfolgte vom 14.6.2022 bis 15.7.2022.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 18.7.2022 beschlossen, um mögliche Verfahrensfehler zu beheben und um Hinweise und Ergänzungen einzuarbeiten.

Generell sind bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen folgende Ursachen zu berücksichtigen:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung:

Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Stockheim seit 1970 rückläufig, wobei im letzten Jahr eine positive Tendenz erkennbar wurde. Seit dem Jahr 2000 übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Geborenen regelmäßig.

Zu- und Abwanderung:

Das Wanderungssaldo ist mit Ausnahmen seit den 1960er Jahren positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt, womit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung teilweise ausgeglichen werden kann.

Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße:

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Stockheim liegt bei 2,06 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde ein gewisser Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung:

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten fünf Jahren in Stockheim um 0,4 m² gestiegen.

Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt:

Das bedeutet, dass zwar rechnerisch ausreichend Wohnraum (z.B. in einer Kommune) zur Verfügung steht, dieser Wohnraum aber nicht der Nachfrage entspricht, weil beispielsweise keine kleineren Wohnungen für Singles, Studenten oder Senioren zur Verfügung stehen oder preiswerter Wohnraum für junge Familien. Dieser Bedarf kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Bedarf in manchen Segmenten besteht.

Bauliche Dichte:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes durch zusätzliche Wohnnutzung zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen. Dieser Punkt trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in Stockheim seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer nicht immer die Bereitschaft nach Veränderung besteht.

Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Stockheim, sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien

Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln.

Sicherlich können gegen die Planung zutreffende und nachvollziehbare Argumente ins Spiel gebracht werden. Die Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung ist wichtig für den Erhalt und die Schaffung attraktiver Ortskerne mit qualitativ hochwertigem Wohnumfeld. Aber diese Maßnahmen sind zeit- und arbeitsintensiv und daher nicht geeignet, kurzfristig bestehenden Bedarf zu decken. Wichtig ist, sowohl die Innenentwicklung weiter voranzutreiben als auch mit einer begrenzten Neuausweisung von Wohnflächen die bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Eigentümer unbebauter Grundstücke werden turnusmäßig von der Gemeinde angeschrieben. Die Gemeinde betreibt auch keine Bevorratung von Baugrundstücken und stellt Bebauungspläne nur bei entsprechendem Bedarf auf.

Innenentwicklungspotenziale:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Gemeinde, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Gemeinde ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist Stockheim in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Spitzberg“ (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 1980) sind noch zwei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Katharinenstraße“ (rechtskräftig seit 1973) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Sportplatzstraße“ (rechtskräftig seit 2020) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich vom Maxschacht“ (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 1972) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Verwaltungszentrum“ (rechtskräftig seit 1979) sind noch drei Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südöstlich des Rathauses“ (mit 2. Änderung, rechtskräftig seit 1997) sind noch vier Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Eichendorffsiedlung“ (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 2001) befinden sich keine Baulücken.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Lochbach“ in Burggrub (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 1980) sind noch sechs Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Siedlung“ (rechtskräftig seit 1993) steht kein Baurecht mehr zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich der Schützenstraße“ in Uetzing (rechtskräftig seit 2020) stehen noch sechs Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Haarbühl“ in Neukenroth (rechtskräftig seit 1980) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Dorfäcker“ (mit 1. und 3. Änderung, rechtskräftig seit 1980) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Östlich der Siedlung“ (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 1972) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg“ (rechtskräftig seit 2001) stehen noch zwei Baurechte zur Verfügung. Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg II“ (rechtskräftig seit 2003) stehen noch zwei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Westlich des Hofhausrings“ in Haig (rechtskräftig seit 1996) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Haig-Nordwest" (mit 1. Und 2. Änderung, rechtskräftig seit 1981) stehen keine Baurechte mehr zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Holzwiesen" in Haßlach (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 1979) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes "St.-Johannis-Kirche" (rechtskräftig seit 1993) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „An der Engelsgasse" in Reitsch (rechtskräftig seit 1991) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Schulberg" (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 1972) stehen keine Baurechte mehr zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wiesmühle-Süd" (rechtskräftig seit 1997) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Grünweges (mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 2002) steht kein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wolfersdorf" (rechtskräftig seit 1977) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt: 4.871 am 31.12.2020.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre:

In den letzten zehn Jahren sanken die Bevölkerungszahlen von 5.146 im Jahr 2011 auf 4.871 im Jahr 2020. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsschwund von 275 Personen. Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Stockheim eine Einwohnerzahl von 4.460 prognostiziert, somit rund 410 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Landkreis Kronach weist 2020 eine Einwohnerzahl von 66.355 auf. Für 2032 wird eine Bevölkerungszahl von 61.800 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 4.500 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße:

Die Anzahl der Wohnungen in Stockheim liegt bei 2.368. Bei einer Einwohnerzahl von 4.871 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,06 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-West (4) ist Stockheim zusammen mit dem Markt Pressig als Grundzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich Stockheim gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) 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.

Weiterhin zählt die Gemeinde zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:

Folgende Branchen sind in Stockheim und im Landkreis Kronach ansässig:

Unterhaltungselektronik, Automobilzulieferindustrie, Verlage, Nahrungsmittelproduktion, Glas sowie Kunstglas- und Chemieproduktion.

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Kronach Platz 351 von 401 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit leichten Risiken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im Bereich der Stadt sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Die Stadt 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 dargelegt, welche Maßnahmen die Stadt 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 die Stadt 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 Stockheim ist teilweise bereits sehr eng bebaut. Ein gewisses Nachverdichtungspotenzial ist jedoch 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 der Gemeinde bei 2,06 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Gemeinde ein gewisser Auflockerungsbedarf, der im Planungszeitraum von zehn Jahren mit zehn zusätzlichen Wohnungen angesetzt wird.

Ersatzbedarf:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,4% der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 2.368 Wohnungen in Stockheim sind dies im Jahr rund neun Wohnungen, in zehn Jahren somit 90 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 9.000 m².

Somit besteht für die Gemeinde in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 10.000 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 40 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 4.000 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 2.200 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren.

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 Gemeideteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) 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 Ludwigstadt/Probstzella führt.

Weiterhin zählt die Gemeinde zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale wirtschafts- und versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

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.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich „ Flächen für die Landwirtschaft „ dar.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Stockheim existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Bebauungsplan „Am Schmiedsberg III“ grenzen die Bebauungspläne „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“

5 Angaben zum Plangebiet

5.1 Lage im Gemeindegebiet

Neukenroth ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Stockheim im Landkreis Kronach. Der Gemeindeteil Neukenroth liegt im Norden der Gemeinde Stockheim an der B 85.

5.2 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet „Am Schmiedsberg III“ liegt im Osten von Neukenroth und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von Wiesen und Sträuchern
- im Osten von Wiesen und Sträuchern
- im Norden begrenzt vom öffentlichen Weg
- im Westen von bestehender Bebauung.

5.3 Hydrologie

Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der leichten Hanglage ist mit Oberflächenwasser bei Starkregen zu rechnen. Dies ist bei 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.

Das nächstgelegene Gewässer ist die Haßlach.

Baugrundgutachten vom 27.6.2022 Pkt. 5.2 Grundwasserverhältnisse (Auszug)

Als wasserführende Schichten sind insbesondere die quartären Terrassenschotter zu betrachten. Der Decklehm ist als schwach bis sehr schwach durchlässig zu beschreiben und fungiert als Grundwassergeringleiter bzw. – nichtleiter. Im Rahmen der Erkundung wurde oberflächennahes Grundwasser registriert. Der Flurabstand lag nach dem Bohrende bei 2,35m.

Das Grundwasser steht wahrscheinlich im Kontakt zur Haßlach.

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

5.4 Vegetation

Auf dem Grundstück, außerhalb der Baugrenze befindet sich ein Biotop, was zu erhalten ist.

5.5 Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Im Hinblick auf vorliegende Altlastkartierung bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass Funde zu melden sind.

5.6 Eigentumsverhältnisse, Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg III“ umfasst das in Familienbesitz befindliche private Grundstück mit der Flurstücknummer 234 und dem angrenzenden Weg (Teilfläche von Flurstücknummer 235), der seit Jahren nicht mehr als Zugang genutzt wurde. Der Weg wurde erst mit Bekanntwerden der geplanten Bebauung zum Teil beräumt.

5.7 Flächenbilanz

Teilfläche (Weg)	Flurstücks-Nummer 235	425 m ²
Bauplatz	Flurstücks-Nummer 234	3.907 m ²
Summe Geltungsbereich		4.332 m ²
Bebaubare Fläche GRZ 0,3 von 3.907m ²		1.172 m ²
Fläche innerhalb der dargestellten Baugrenze		1.180 m ²

5.8 Bauplätze im Gemeindegebiet

In der Gemeinde Stockheim gibt es Grundstücke, die bebaut werden können, die aber nicht an Bauwillige verkauft werden. Die Liste zur Abfrage der Innenentwicklung liegt in der Gemeinde vor – Stand 2022. (siehe Seite 4-5)

6 Vorgaben zur Planaufstellung

6.1 Bestehende Situation

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 234 ist unbebaut und mind. 1/5 Biotopfläche, die von der Planung nicht berührt wird. Flurstück 235 ist ein nicht mehr genutzter Weg.

Siedlungsstruktur

Nördlich und westlich des Planungsgebietes liegen durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte Wohngebiete und in deren Anschluss der Ortskern von Neukenroth. Bebauungsplan „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“.

Verkehrsstruktur

Die Gemeinde Stockheim ist mit einem eigenen Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen (ICE-Strecke Nürnberg-Leipzig). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen. Neukenroth liegt an der B 85 (Saalfeld / Kronach) und ab B 89 kommt man nach Sonneberg. Das Baugebiet ist über die Straße „Am Schmiedsberg“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Privatweg innerhalb des Geltungsbereiches.

6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht innerhalb eines definierten Geltungsbereichs. Er beinhaltet Festsetzungen, die der städtebaulichen Ordnung dienen.

Der Bebauungsplan „Am Schmiedsberg III“ passt sich den angrenzenden Bauungen „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“ an.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Grundstück 234 und eine TF 235. Nach § 9 (7) BauGB. 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.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Planungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Andere Nutzungen werden im Bebauungsplan „Am Schmiedsberg III“ ausgeschlossen.

Zulässig sind nur § 4 (2) BauNVO Abs. 1. Wohngebäude und deren Nebengebäude (Garagen).

Verfahren nach §13b BauGB können bis 31.12.2022 aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,3

Geschossflächenzahl GFZ 0,6

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt, es dürfen max. 2 Vollgeschosse errichtet werden. Als Dachneigung der Wohngebäude sind 20 bis 48 Grad zulässig, wobei die Traufhöhe von 6m nicht überschritten werden darf (gemessen ab OK Gelände bis OK Dachhaut).

Offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet deren Außenwand nicht länger als 50m sein darf.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB, Art. 91 BayBO)Wohngebäude

Wohngebäude sind passend zur angrenzenden Umgebung mit Sattel- oder Walmdach zugelassen, Quergiebel sind zulässig.

Die Dacheindeckung hat in naturroten oder schiefergrauen Ziegeln zu erfolgen, wobei eine Dachneigung von 20 bis 48 Grad zugelassen wird.

Max. Traufhöhe ist mit 6m vorgegeben. Dabei wird auf eine Angabe von Kniestock und Sockelhöhe verzichtet. Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenwand Gelände bis OK Dachhaut. Dachgauben sind zugelassen, sie dürfen jedoch insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2m von den Giebelgesimsen aufweisen. PV- und Solaranlagen sind zulässig.

Garagen und Stellplätze

Private Stellplätze sind auf den Bauplätzen zu sichern.

Je Grundstück ist die Errichtung von zwei freistehenden Garagen oder überdachten Stellplätzen möglich. Der Standort ist innerhalb der Baugrenzen beliebig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5m frei zu halten. Die Errichtung von Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen des § 23 Abs.5 Satz 2 BauNVO nicht möglich.

Die Gestaltung und Ausführung der Dachflächen für Carports und Garagen ist frei, sollte sich aber in das Gesamtbild gut einpassen. Es sind auch Flach- und leichte Pultdächer erlaubt.

Fassadengestaltung

Passend zu den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne sind bei der Fassadengestaltung ortstypische Materialien zu verwenden (verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinsockel, waagerechte und senkrechte Holzverschalungen und Fassadenverkleidung aus Naturschiefer). Leuchtfarben an Fassaden sind bei sichtbaren Bauteilen nicht erlaubt. Doppelschaliges Profilglas (Industrieverglasung) und Glasbausteine sind in den Außenwänden unzulässig.

Einfriedung

Die Höhe der Einfriedung der Grundstücke sollte max.1m betragen, Sockel 20cm.

Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden.

Flächenbefestigung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sind zur Wege- und Platzgestaltung wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu reduzieren.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

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.

Bergbau

Dem Bergamt Nordbayern ist im Maßnahmenbereich kein alter Bergbau risskundig oder bekannt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Altlasten und schädliche Bodenfunde

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

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

Bodenschutz

Mutterboden ist nach §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 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür bei Bedarf von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Nach Fertigstellen der baulichen Anlagen ist der Mutterboden auf dem Bauplatz wieder einzubauen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Bei Zulieferung von Bodenmaterial, das i.S.d.§12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbarer 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.

Entwässerung / Niederschlagswasser

Es gilt die Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Stockheim (Entwässerungssatzung EWS) vom 20.11.2012.

Das zu bebauende Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der bereits erschlossenen Baugebiete „Am Schmiedsberg“ und „Am Schmiedsberg II“. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Der Schmutzwasserkanal kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Hinter der privaten Grundstücksgrenze ist ein Übergabeschacht zu setzen. Das anfallende Oberflä-

chenwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, bzw. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.4 WHG.

Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt.

Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr.2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung.

Ein fachkundiger Planer der Entwässerungsanlage prüft, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o.g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen. In der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimawandelbedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Eventuell vorhandene Wegseiten- und Entwässerungsgräben sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Wasserversorgung

Die angrenzenden Planungsgebiete sind an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Anbindung an die gemeindliche Trinkwasserversorgung an der unmittelbar angrenzenden, bereits erschlossenen Baugebiete über die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Stockheim.

Bei Planung, Bau und Betrieb müssen gemäß Trinkwasserverordnung die anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.), dargestellt durch die verschiedenen DIN Normen (z.B. DIN VDI 6023; DIN 1988) und einschlägig bekannten Arbeitsblättern des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) beachtet und umgesetzt werden.

Ob ein zusätzlicher Hydrant erforderlich ist, ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Löschwasserversorgung ist zu sichern.

Sofern neue Hydranten benötigt werden, ist die Lage mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Es sind möglichst Überflurhydranten zu verwenden. Unterflurhydranten sind zu kennzeichnen und müssen auch im Winter einsatzfähig sein.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete. Weiter südlich gelegen grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwasserversorgung der Gemeinde Stockheim an. Das Wasserwirtschaftsamt ist mit zu involvieren.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH.

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile des Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und die Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraße bzw. Gewegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken)
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen frei zu halten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Behörde rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Schutzzonenbereich für Stromkabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

Gas

Im Ortsteil Neukenroth besteht keine Gasversorgung.

Eine Erschließung ist auch nicht geplant

Telekom

Die Versorgung mit Telekommunikations-Dienstleistungen erfolgt über die Anlagen der Deutschen Telekom bzw. der Kabel Deutschland.

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 Abfall- und Wertstoffbehälter sind an der nächsten befahrenen öffentlichen Straße (an der Abzweigung bei Am Schmiedsberg 22 und 24) bereitzustellen

Forsten

Auf dem Flurstück 234 und 250 der Gemeinde Stockheim stockt Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Der Abstand der geplanten Baufläche zu den benachbarten Waldbeständen beträgt weniger als 10 m. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30m. Potentielle Bauvorhaben lägen somit vollständig im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes.

Für Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen wäre deshalb im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben.

Diese Gefährdung ergibt sich nicht daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl erschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in den Innenraum eindringen können.

Für die umliegenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung

- Bewirtschaftungerschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein erhöhtes Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- und Personalschäden, welche durch eine privatrechtliche Haftungsausschlusserklärung nicht im vollen Umfang abgedeckt werden.

Die Besitzer der angrenzenden Waldgrundstücke sind in jedem Fall auf ihre Rechte und Pflichten, insbesondere zur Verkehrssicherung ausdrücklich hinzuweisen.

Landschafts- und Naturschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13 BauGB durchgeführt. Somit ist es von der Ausgleichsregelung entbunden.

Wirtschaft

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

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

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

Umweltschutz

Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben: Die neu überplante Fläche hat eine Größe von rund 4.300m²; die maximal zulässige Versiegelung liegt bei rund 30 %.

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich östlich neben der bebaubaren Fläche.

Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Biotopfläche im Planungsgebiet bleibt unberührt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Somit ist es von der Ausgleichsregelung entbunden.

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.

Schallschutzmaßnahmen:

Sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Angaben

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub werden auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestal-

tung 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.

Zusammenfassung

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 während der Bauphasen zu rechnen.

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.

Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während Bau- bzw. Betriebszeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

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

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass sich sowohl westlich als auch östlich 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.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Neukenroth 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.

7 Zweite Auslegung

Aufgrund eines Verfahrensfehlers in der Bekanntmachung und Begründung wurde der Beschluss zur erneuten Auslegung in der Gemeinderatssitzung am 18.07.2022 gefasst.

Die Beteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB wird wiederholt. Die eingegangenen Hinweise aus der ersten Beteiligung wurden in der Planzeichnung und Begründung eingearbeitet.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

Gabi Göring Freie Architektin
Hohlwegsiedlung 12A
96515 Sonneberg
Telefon 03675/807713

Sonneberg 07.06.2022
Überarbeitet 28.07.2022