



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

---

# Begründung zum Vorentwurf vom 30. Mai 2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.12.12**  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für das Allgemeine Wohngebiet  
„Östlich der Bergstraße“  
im Gemeindeteil Wolfersdorf**

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



<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE</b> .....	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES, BEDARFSNACHWEIS</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	8
3.2. FACHPLANUNGEN .....	8
3.3. SCHUTZZONEN .....	9
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN</b> .....	<b>9</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	9
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	9
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>10</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	10
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	10
5.3. TOPOGRAPHIE .....	10
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	10
5.5. HYDROLOGIE .....	10
5.5.1. Gewässer.....	10
5.5.2. Grundwasser .....	11
5.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	11
5.5.4. Wasserschutzgebiete.....	11
5.6. VEGETATION .....	11
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	11
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	12
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b> .....	<b>12</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	12
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	12
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION</b> .....	<b>12</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT</b> .....	<b>13</b>
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>14</b>
10.1. ENTWÄSSERUNG .....	14
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	15
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	15
10.4. BODENORDNUNG .....	15
<b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b> .....	<b>16</b>
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	16
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	16
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	16
12.3.1. Immissionsschutz.....	16
12.3.2. Landschafts- und Naturschutz .....	17

12.3.3. Landwirtschaft.....	18
12.3.4. Luftreinhaltung.....	18
12.4. WIRTSCHAFT.....	18
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	18
<b>13. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>18</b>
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	18
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	19
13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	19
13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....	19
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	19
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	19
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	19
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	20
13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....	20
13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	20
13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	20
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	21
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>24</b>

## **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 km<sup>2</sup>, 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 km<sup>2</sup> (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 (Strecke 5010 Hochstadt-Marktzeuln - Probstzella). 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, Bedarfsnachweis**

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.

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

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 Raumannsprüche der Wohnbevölkerung:** Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten fünf Jahren in Stockheim um 0,4 m<sup>2</sup> gestiegen.

**Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen:** Siehe Seite 8 dieser Begründung.

**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 selten 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. Um diese Entwicklung zu verhindern, wird für die vorliegende Planung im Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung festgesetzt, um eine Bebauung in angemessener Zeit sicherstellen zu können.

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 drei 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 noch fünf 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 fünf 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) sind keine Baulücken vorhanden.

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“ (rechtskräftig seit 2020) stehen noch drei 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) stehen noch zwei Baurechte 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 kein Baurecht mehr 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 noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wolfersdorf“ (rechtskräftig seit 1977) stehen noch vier 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.

Die Gemeinde Stockheim ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen (Strecke 5010 Hochstadt-Marktzeuln - Probstzella). 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.

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 Gemeinde 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 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 9.000 m<sup>2</sup>.

Somit besteht für die Gemeinde in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 10.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 46 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 4.600 m<sup>2</sup>. Damit verbleibt ein Bedarf von 5.400 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt 16 neue Bauparzellen (abzüglich der geplanten sozialen Einrichtungen, die geplanten Kleinhäuser im Südosten wurden mit zwei normalen Wohneinheiten gleichgesetzt). Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup>, entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 1.600 m<sup>2</sup>, insgesamt also rund 30 % des Bedarfs.

#### **Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:**

Die Gemeinde Stockheim ist sich bewusst, dass mit der Neuausweisung des Baugebiets in Wolfersdorf Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Gemeinde keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang aufgehalten werden soll bzw. die in letzter Zeit positive Bevölkerungsentwicklung weiter gestärkt werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Gemeindeverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde entschlossen, das Baugebiet in Wolfersdorf umzusetzen. In erster Linie soll Bauwilligen aus der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig in Stockheim anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

#### **Baupflicht:**

Die Gebäude werden durch Investoren erstellt und an Bauwillige veräußert.

### **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 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.

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

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**

Östlich des Gebiets verläuft eine 110-kV-Freileitung mit entsprechenden Schutzzonen.

### **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. Das nächstgelegene denkmalgeschützte Objekt liegt etwa 140 Meter westlich des Planungsgebiets (Bildstock an der Alten Heerstraße).

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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet der Gemeinde Stockheim existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Bebauungsplan „Östlich der Bergstraße“ grenzt im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan „Wolfersdorf“ an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Wolfersdorf, etwa 250 Meter vom Ortskern entfernt.

### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

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

### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 350 Metern über NN im Südwesten auf rund 351 Meter über NN im Nordwesten, 354 Meter über NN im Südosten und rund 356 Meter über NN im Nordosten.

Wolfersdorf liegt am östlichen Ufer der in diesem Bereich von Norden nach Süden fließenden Haßlach. Nach Osten steigt das Gelände zum Sattelberg bzw. Herrnberg 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 Vorhabenbereich 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 450 Meter westlich (Haßlach) östlich des Gebiets (Teich).

### **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 Überschwemmungsgebiets sowie des wassersensiblen Bereiches der Haßlach, 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. Das Trinkwasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen II Neukenroth liegt etwa 100 Meter nördlich des Planungsgebiets.

### **5.6. Vegetation**

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich entlang des bestehenden Hohlwegs im Süden des Gebiets.

### **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 Reitsch-Formation der Karbon-Perm-Abfolge des Stockheimer Beckens. Der Untergrund besteht aus roten und gelben, feldspatführenden Feinsandsteinen.

Auf diesen Böden entwickeln sich in der Regel Braunerden. Die Ackerzahl liegt bei 38.

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 nichttriskundiger 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 „Östlich der Bergstraße“ umfasst die Grundstücke Flur-Nummer 207, eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 208 sowie das Grundstück Flur-Nummer 209/1 der Gemarkung Wolfersdorf.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Gebäudebestand.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet:	12.520 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	2.510 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche:	740 m <sup>2</sup>
Summe:	15.770 m <sup>2</sup>

### **6.2. Bauliches Konzept**

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

Angedacht sind 14 Bauparzellen für Wohngebäude. Davon acht Baukörper als Einfamilienhäuser für drei- bis vierköpfige Familien, sechs Baukörper für seniorengerechtes Wohnen sowie fünf Baukörper als Kleinhäuser für Tourismus, Studenten oder temporäres Wohnen. Weiterhin sollen zwei Baukörper für ein Siedlungszentrum entstehen (Cafe, Laden, Gemeinschaftstreff) und zwei Baukörper für eine mögliche Tagespflege sowie die erforderlichen Nebengebäude und ein „Ort der Stille“.

Intention des Konzeptes ist die Schaffung eines sensiblen Übergangsbereiches zwischen Architektur- und Kulturlandschaft. Es sollen traditionelle Bauformen geschaffen werden, die sich in die Landschaft einfügen. Durch einfache Gestaltung der Baukörper soll energiesparendes Bauen unter Einsatz regionaler Baustoffe und regionaler Baufirmen ermöglicht werden. Der Ortsrand von Wolfersdorf soll mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen attraktiver und besser strukturiert gestaltet werden. Durch eine offene Bebauung sollen Blickachsen in die Landschaft erhalten und so eine Verbindung zwischen Ortslage und Landschaft hergestellt werden. Die Außenbereiche sollen möglichst offen unter Verzicht auf naturfremde Baustoffe wie Gabionen, Pergolen, Stabmattenzäune oder Schottergärten gestaltet werden. Asphaltierungen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

## **7. Verkehrskonzeption**

Das Gebiet wird über einen Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges von der Bergstraße her 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.

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 Pflanzlisten in den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Bergstraße“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet):

Zulässig sind Wohngebäude sowie Gebäude oder bauliche Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, wie Tagespflege, Gastronomie, Lebensmittelgeschäfte (Dorfläden), Dorfcafe, Kinderkrippe oder Kinderhort, Ferienwohnungen, Gemeinschaftshaus mit Veranstaltungsräumen und Gästewohnungen sowie alle dafür notwendigen Nebengebäude und Außenanlagen. Unterkellerungen sind grundsätzlich zulässig.
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6:  
Als Grundflächenzahl wurde die Obergrenze von 0,4 gewählt. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Stadtrand soll jedoch eine allzu dichte Bebauung vermieden werden. Für Vorhaben, die kulturellen und sozialen Zwecken dienen, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um diese Vorhaben flächensparend in das Baugebiet integrieren zu können. Die höhere Grundflächenzahl dient auch der Erleichterung von barrierefreiem Bauen.

Geschoßflächenzahlen von 1,2 und 1,6:  
Auch für die Geschoßflächenzahl wurde die Obergrenze von 1,2 gewählt. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Stadtrand soll jedoch eine allzu dichte Bebauung vermieden werden. Für Vorhaben, die kulturellen und sozialen Zwecken dienen, wird eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt, um diese Vorhaben flächensparend in das Baugebiet integrieren zu können. Die höhere Geschossflächenzahl dient auch der Erleichterung von barrierefreiem Bauen.

Zahl der Vollgeschosse von II (GOK 9m):  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt, um zum einen die geplanten Parzellen möglichst gut ausnutzen zu können, zum anderen die Höhenentwicklung der Gebäude am Ortsrand auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

**Gebäudehöhe:**

Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von drei Metern, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüberliegenden Geschosses, bemessen. Bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg baulich zu sichern.

**2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:**

**Baugrenzen:**

Die Baugrenzen wurden eng an die geplanten Baukörper angelehnt, damit das vorgesehene Baukonzept mit Blickachsen und Dorfangercharakter umgesetzt werden kann.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Entwässerungsbereichs der Abwasseranlage Stockheim. Schmutz- und Oberflächenwasser werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem, um den Anteil an Niederschlagswasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, nicht zu erhöhen. 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.

Der Schmutzwasseranschluss an die gemeindliche Kanalisation erfolgt im Bereich der Bergstraße an den bestehenden Mischwasserkanal.

Niederschlagswasser ist vorzugsweise ortsnahe zu versickern oder zu verrieseln. Der Überlauf von Versickerungsanlagen wird an den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal angeschlossen, welcher einer bestehenden Grabenverrohrung zugeführt wird, die in die Haßlach einmündet.

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 (TRENNOG) 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 (TRENGW). 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 m<sup>3</sup> 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.

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. 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.

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.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden von privaten Investoren 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 350 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: Die nächstgelegenen Sportplätze liegen in Stockheim bzw. in Reitsch in einer Entfernung von rund 1.000 Meter westlich und südlich 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 rund 800 Meter von Planungsgebiet entfernt, daher sind auch von dieser Seite keine schädlichen Immissionen zu erwarten.

Straße: Die Entfernung zur B 85 liegt bei etwa 750 Metern. Die Verkehrsstärke liegt bei 11.468 Fahrzeugen in 24 Stunden (Zählstelle 57339210 zwischen Haßlach und Pressig). Daraus ergibt sich eine stündliche Verkehrsstärke von 688 Fahrzeugen tagsüber, bei einem Lkw-Anteil von 20 % und von 126 Fahrzeugen nachts, ebenfalls mit einem Lkw-Anteil von 20 %. Die Mittelungspegel liegen bei 70 dB tagsüber und 62 dB nachts. Die zulässige Geschwindigkeit liegt bei 50 km/h. Aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit können jeweils 3,5 dB abgezogen werden. Aufgrund der Entfernung können weitere 22,5 dB abgezogen werden, was einen Beurteilungspegel von 44 dB tagsüber und 36 dB nachts resultieren lässt. Die Richtwerte von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts können somit sicher eingehalten werden.

Sonstiges: Beeinträchtigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe sind nicht erkennbar.

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. Im Süden befinden sich biotopkartierte Bereiche (Biotop-Nr. 5633-1018-005, Hecken und Feldgehölze östlich Stockheim), die durch die Planung im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet beeinträchtigt werden.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und dem damit verbundenen Hinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Beurteilung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 10. Dezember 2021 ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzungsart ist Ackerland. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als „gering“ zu bewerten. Bei der Fläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ackerflächen gemäß A 11 der Biotopwertliste. Für die Bilanzierung werden zwei Wertpunkte zu Grunde gelegt.

Im südlichen Bereich befinden sich biotopkartierte Hecken und Gebüsche mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als „mittel“ zu bewerten. Bei der Fläche handelt es sich um Flächen gemäß B 112 der Biotopwertliste. Für die Bilanzierung werden zehn Wertpunkt zu Grunde gelegt.

Noch weiter im Süden verläuft ein (teilweiser) Hohlweg. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als „mittel“ zu bewerten. Bei der Fläche handelt es sich um Flächen gemäß V 4 der Biotopwertliste. Für die Bilanzierung werden zehn Wertpunkt zu Grunde gelegt.

Ermittlung:

**Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor**

Ausgleichsbedarf Acker = 14.510 m<sup>2</sup> x 2 x 0,5 = 14.510 Wertpunkte

Ausgleichsbedarf Hecke = 740 m<sup>2</sup> x 10 x 0,5 = 3.700 Wertpunkte

Ausgleichsbedarf Hohlweg = 520 m<sup>2</sup> x 10 x 0,5 = 2.600 Wertpunkte

Summe Ausgleichsbedarf = 20.810 Wertpunkte

Entwicklungsziel ist eine Siedlungsfläche gemäß X 11 der Biotopwertliste. Ferner bleiben die bestehenden Heckenstrukturen gemäß B 112 der Biotopwertliste teilweise erhalten. Es wird eine Grünanlage gemäß P 1 der Biotopwertliste geschaffen sowie Verkehrsflächen gemäß V 11 der Biotopwertliste.

**Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit\* –  
Ausgangszustand**

Ausgleichsumfang Siedlungsfläche =  $12.520 \text{ m}^2 \times 2 = 25.040$  Wertpunkte

Ausgleichsumfang Hecke =  $270 \text{ m}^2 \times 10 = 2.700$  Wertpunkte

Ausgleichsumfang Grünfläche =  $740 \text{ m}^2 \times 5 = 3.700$  Wertpunkte

Ausgleichsumfang Straßenfläche =  $2.510 \text{ m}^2 \times 0 = 0$  Wertpunkte

Summe Ausgleichsumfang = 31.440 Wertpunkte.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

### **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**

Siehe die Punkte 9. und 12.3.2. dieser Begründung.

## **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 im Süden entlang des bestehenden Hohlwegs. Dieser wird durch die Baumaßnahmen so wenig wie möglich beeinträchtigt.

### **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**

Siehe Punkt 12.3.2. dieser Begründung.

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:

Das Gebiet wird über einen Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges von der Bergstraße her erschlossen. Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt bleiben. Verkehrliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- Schallschutzmaßnahmen:

Siehe Punkt 12.3.1. dieser Begründung.

## **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 zwischen Dezember 2021 und Mai 2022 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 derzeit noch 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. Entlang des im Süden gelegenen Hohlwegs führt der Wanderweg KC 73 (Sattelberg-Weg) des Frankenwaldvereins vorbei.

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 Wolfersdorf 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 vorerst abgesehen.

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Im Süden befinden sich biotopkartierte Bereiche (Biotop-Nr. 5633-1018-005, Hecken und Feldgehölze östlich Stockheim), die durch die Planung im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet beeinträchtigt werden.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine wesentliche Trennungsfunktion, da die Fläche an bestehende Bebauung angrenzt.

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. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die natürliche Entwässerung des Geländes erfolgt zur Haßlach 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 östlich 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 Wolfersdorf 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: 30. Mai 2022  
Aufgestellt: Kronach, im Mai 2022

## Bauleitplanung

### Satzung des Gemeinde Stockheim über die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wolfersdorf

#### 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Stockheim folgende

#### Satzung:

##### § 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Bergstraße“ im Gemeindeteil Wolfersdorf 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 30. Mai 2022, geändert am ..... und am ..... wird hiermit beschlossen.

##### § 2

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

Stockheim, den .....

.....  
Rainer Detsch  
Erster Bürgermeister

.....  
Dienstsiegel

