



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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 8. September 2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.12.15**
Projekt: **Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.2
„St.-Johannes-Kirche“
im Gemeindeteil Haßlach**

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

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ZIELE UND ZWECKE DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS.....	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
2.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	4
2.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
2.3. SCHUTZZONEN	5
3. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	5
3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	6
3.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	7
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	7
4.1. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	7
4.2. VEGETATION	9
4.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	9
4.4. HYDROLOGIE	9
4.4.1. Gewässer	9
4.4.2. Grundwasser	9
4.4.3. Starkregen	9
4.4.4. Überschwemmungsgebiet.....	10
4.5.5. Wasserschutzgebiete.....	10
5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
5.1. FLÄCHENBILANZ.....	11
5.2. PLANUNGSRECHTLICHE BEWERTUNG.....	11
6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	11
6.1. ENTWÄSSERUNG	11
6.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	11
6.3. ABFALLENTSORGUNG	11
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	12
7.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
7.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
7.2.1. Immissionsschutz.....	12
7.2.2. Landschafts- und Naturschutz.....	13
8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB	14
8.1. INHALT UND ZIELE.....	14
8.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN.....	14
8.3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
8.3.1. Schutzgut Mensch.....	17
8.3.2. Verkehrslärm.....	17
8.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
8.3.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	18
8.3.5. Schutzgut Landschaft.....	18
8.3.6. Schutzgut Fläche, Boden.....	18

8.3.7. Schutzgut Wasser	19
8.3.8. Schutzgut Luft.....	19
8.3.9. Schutzgut Klima	19
8.4. VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	20
8.5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES.....	20
8.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
8.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben.....	20
Bodenschutzklausel	20
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung.....	20
Klimaschutzklausel.....	20
8.6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	21
8.7. AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	21
8.7.1. spezieller Artenschutz.....	21
8.8. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGSAalternativen)	21
8.9. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	22
8.10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND.....	22
8.11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	22
8.12. QUELLEN	23
9. ENTWURFSVERFASSER	24

1. Ziele und Zwecke der Aufhebung des Bebauungsplanes – Durchführung des

Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johanneskirche“ der Gemeinde Stockheim, Gemeindeteil Haßlach, ist seit dem 23. September 1993 rechtskräftig. Dieser setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

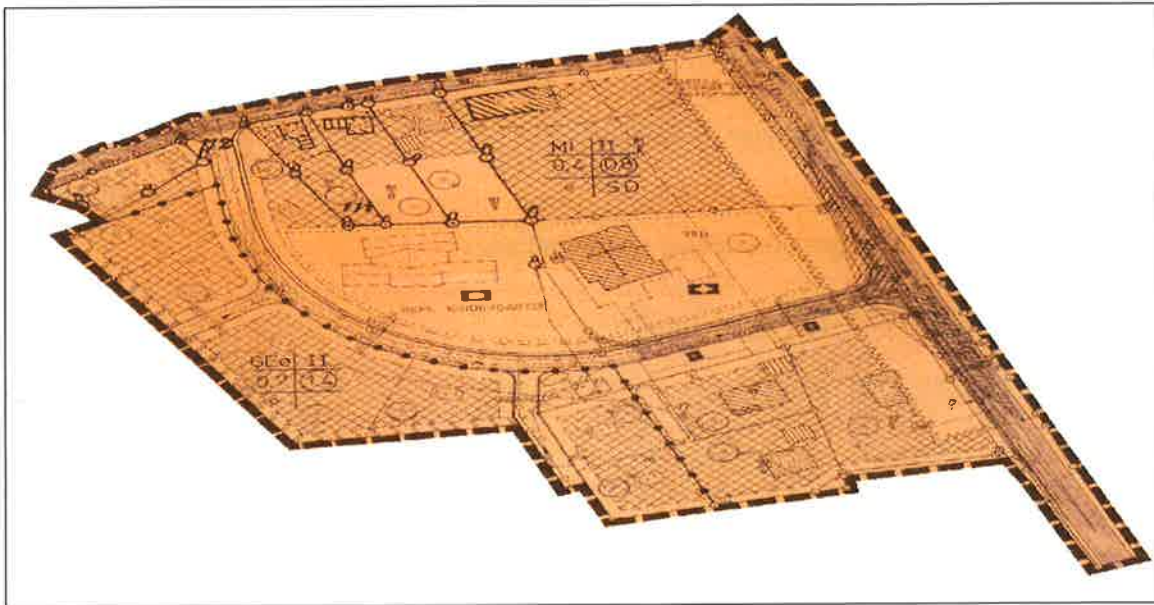


Abbildung 1: Bestehender Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johannis-Kirche“

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich entworfen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Kindergarten zu schaffen. Der Bereich um Kindergarten und Kirche wurde dabei als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Flächen entlang der Bundesstraße B 85 und entlang der Straße „Zum Grubholz“ wurden als Mischgebiet ausgewiesen. Weitere Flächen entlang der St.-Johannes-Straße wurden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Von den aktuell sieben dort vorhandenen Gebäuden handelt es sich jedoch um sechs Wohngebäude und einen Friseursalon, sodass der gewerbliche Charakter dieses Teilgebiets zumindest hinterfragt werden muss.

Nachdem die Gemeinde Stockheim einer Hebung von Innenentwicklungspotenzialen und einer resilienten Nutzung des Gebäudebestandes durch Umbauten in der städtebaulichen Entwicklung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Planungsvorgaben eine besondere Bedeutung beimisst, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes dringend notwendig.

Denn um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.

Diese werden in Stockheim durch den Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johannes-Kirche“ aufgrund der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung zurückgehalten. Durch das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet und das bestehende Mischgebiet in der Ortsmitte, das in Teilbereichen bereits überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, wird durch § 15 BauNVO die städtebaulich vertretbare Wohnnutzung im Innenbereich unnötigerweise limitiert. Um zukünftig innerörtliche Wohnnutzung und die Wohnfunktion im Ortskern zu stärken, ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „St.-Johannes-Kirche“ erforderlich.

Ziel der Aufhebung ist es, noch unbebaute Grundstücke einer baulichen - § 34 BauGB – entsprechenden Nutzung zuzuführen und künftige städtebaulich verträgliche Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden zu ermöglichen.

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

2. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

2.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

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

Die Gemeinde Stockheim gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023) zu den allgemeinen ländlichen (Teil-) räumen mit besonderem Handlungsbedarf sowie mit Verdichtungsansätzen.

Landesplanerische Ziele und Grundsätze werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht tangiert, die Aufhebung des Bebauungsplanes dient der Aktivierung von Potentialen der Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

Die Gemeinde Stockheim liegt in der Planungsregion Oberfranken-West. Daher wirkt der Regionalplan als übergeordnete Planungsinstanz. Der Gemeinde ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) zusammen mit dem Markt Pressig die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Das Gemeindegebiet grenzt an folgende Gemeinden an:

Markt Pressig, Landkreis Kronach
Gemeinde Wilhelmsthal, Landkreis Kronach
Stadt Kronach, Landkreis Kronach
Markt Mitwitz, Landkreis Kronach
Gemeinde Föritztal, Landkreis Sonneberg.

Das Gebiet der Gemeinde umfasst 25,36 km². Stand 31.12.2024 hat die Gemeinde 4.723 Einwohner.

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.

2.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.).

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

2.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, es ergibt sich diesbezüglich kein Widerspruch.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Stockheim

3.2. städtebauliche Planungen

Die Siedlungsstruktur von Stockheim wird wesentlich geprägt durch die Topographie des Haßlach- und Lochbachtals. Am Anfang stehen bäuerliche Siedlungen, die sich entweder um Burgen, wie in Haig und Burggrub, oder als eigenständige Dörfer am Talrand der Haßlach entwickelt haben (Reitsch, Wolfersdorf). Dagegen hat sich Neukenroth entlang der Haßlach als Straßendorf entwickelt. Der Siedlungskern von Haßlach dürfte dagegen im Bereich der ehemaligen Schlossmühle liegen. Stockheim verdankt seine Entwicklung überwiegend dem Bergbau im 18. Und 19. Jahrhundert, die durch die Inbetriebnahme der Bahnlinie nach Leipzig im Jahr 1863 begünstigt wurde. Seit geraumer Zeit ist Stockheim Wohnort für viele Pendler, die im Raum Kronach beschäftigt sind.

Der fortschreitende Strukturwandel in der Landwirtschaft und die allgemeine Industrialisierung im Raum Kronach haben in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, dass sich um die historischen Ortskerne der sieben ehemaligen Gemeinden Siedlungsgebilde entwickelt haben. Entlang der Verkehrsachsen hat sich dadurch von Gundelsdorf über Neu-Glosberg, Haßlach, Stockheim und Neukenroth ein heterogenes und fast geschlossenes Siedlungsband von rund sieben Kilometern Länge gebildet. Es steht zu befürchten, dass dieses Siedlungsband aufgrund der Privilegierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in § 35 BauGB noch verlängert werden wird.

Es handelt sich bei der Gemeinde um einen Raum mit Verdichtungsansätzen. Auch wenn Stockheim der größte Ortsteil ist und die meisten Versorgungsfunktionen aufweist, stellt der Hauptort nicht den alleinigen Siedlungsschwerpunkt dar. Dies ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass die Großgemeinde sich aus sieben selbstständigen Gemeinden zusammenschloss. (Nah-)Versorgungsbereiche und leistungsfähige städtebauliche Strukturen und entwicklungsfähige Siedlungsansätze sind grundsätzlich in allen ehemals selbstständigen Gemeinden vorhanden.

3.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johannes-Kirche“ wird aufgehoben. Angrenzende Bebauungspläne werden nicht berührt.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des Gemeindeteiles Haßlach.

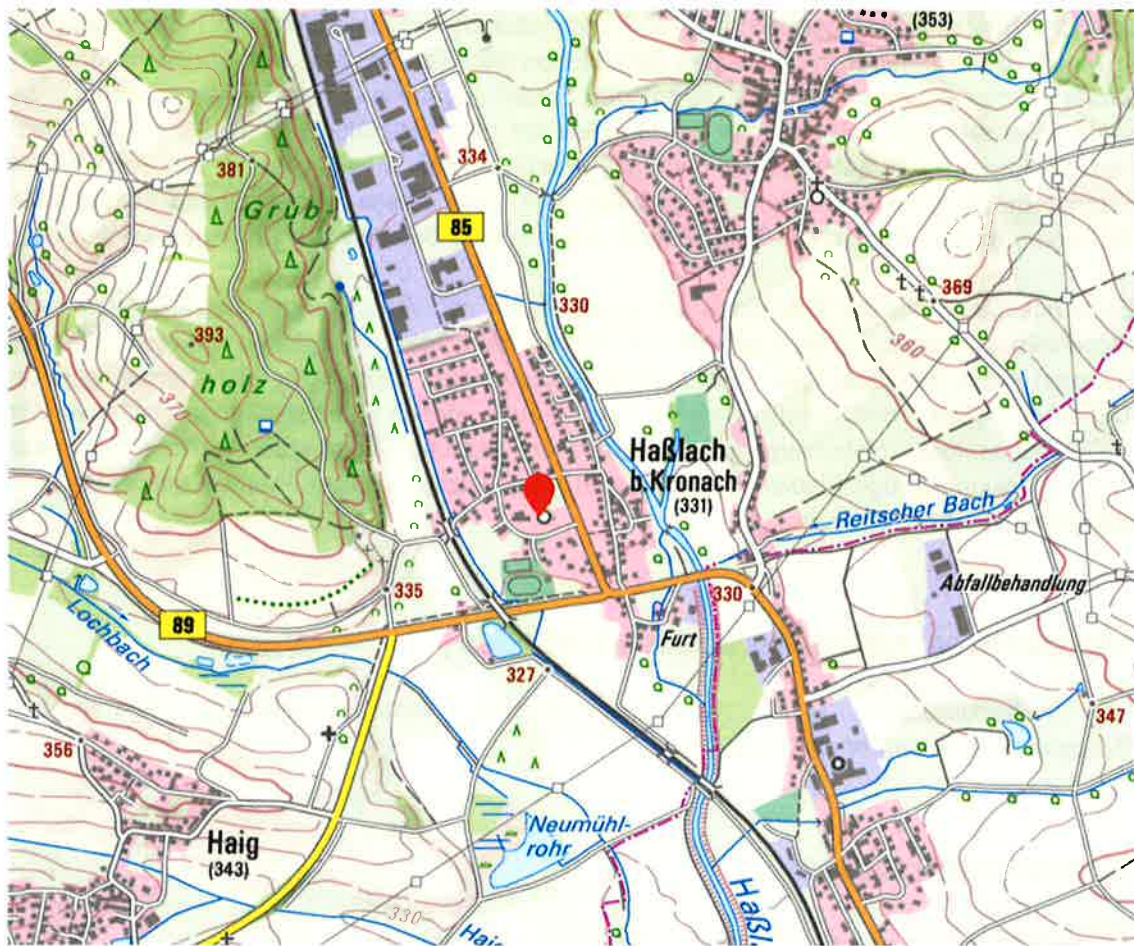


Abbildung 3: Lage des Bebauungsplans Nr. 2 „St.-Johannis-Kirche“ innerhalb der Gemeinde Stockheim
(© Daten: geoportal.bayern.de)

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Zum Grubholz“
- Im Osten durch die Bundesstraße B 85
- Im Süden durch die bestehende Bebauung entlang der St.-Johannis-Straße
- Im Westen durch die bestehende Bebauung entlang der St.-Johannis-Straße

Bei der unbebauten Flächen am der St.-Johannes-Straße handelt es sich um eine klassische Baulücke. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, tatsächlich besteht die Umgebung aus Wohnbebauung und gemischter Bebauung.

Komplexer stellt sich der Sachverhalt beim Grundstück Flur-Nr. 81/2 der Gemarkung Haßlach dar. Hier ist eine Fläche von rund 4.800 m² nicht bebaut. Eine Wohnnutzung ist aufgrund der Emissionen der angrenzenden Bundesstraße wohl nur bedingt möglich. Denkbar wäre nicht störendes Gewerbe, Büro-, Geschäfts- oder Verwaltungsnutzung oder ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder der Gastronomie.

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das Gebiet liegt jedoch in dem mit Verordnung von 7. März 2022 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Haßlach. Es liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrangflächen, wie Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Altlasten im Plangebiet sind 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 hingewiesen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.2. Vegetation

Es handelt sich um Privatgärten sowie Baulücken, die regelmäßig gemäht werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Einige Gehölze sind innerhalb des Planungsgebiets vorhanden.

4.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich der Aufhebung ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johannes-Kirche“ zu entnehmen.

4.4. Hydrologie

4.4.1. Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer. Die Haßlach, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft rund 150 Meter östlich des Planungsgebietes.

4.4.2. Grundwasser

Aufgrund der Lage des Gebiets im Tal der Haßlach ist im gesamten Planungsgebiet mit hoch anstehendem Grundwasser von 0 Meter bis zwei Meter unter Geländeoberkante zu rechnen.

4.4.3. Starkregen

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Nach DIN 1986–100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m². Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Eventuell vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden.

4.4.4. Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Haßlach und größtenteils in deren Risikogebiet. Bei Bauvorhaben sind folglich gegebenenfalls wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen nötig. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist grundsätzlich verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Das Gebiet befindet sich nicht im wassersensiblen Bereich 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.

4.5.5. Wasserschutzgebiete

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

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:

rund 3,89 Hektar

5.2. planungsrechtliche Bewertung

Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind durch die Aufhebung wieder regulär nach § 34 BauGB hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zu bewerten. Der wirksame Flächennutzungsplan bleibt unberührt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Entwässerung

Neuvorhaben sind an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

6.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Neuvorhaben sind an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen. Die Kosten trägt der jeweilige Bauherr.

Eine Beeinträchtigung des Leitungsbestandes ist generell nicht zulässig.

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit Löschwasser sind sichergestellt. Die Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde bei einer Löschzeit von zwei Stunden und einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar kann aus dem öffentlichen Netz erbracht werden.

Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen des Bayernwerks dürfen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links der Trassenachse.

Bestand, Sicherheit und Betrieb der Anlagen der Telekom oder von Vodafone dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt werden. Abfall- und Wertstoffbehälter sind an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße zur Entleerung bereitzustellen.

7. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

7.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 2.2. dieser Begründung wird verwiesen.

7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.2.1. Immissionsschutz

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm kann u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

7.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Gesetzlich geschützte Gebiete werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete („Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldgrüner Forst“ (Code DE5634371)) befinden sich in einer Entfernung von rund 5,5 km im Nordosten und Südwesten („Steinach- und Föriztal und Rodach von Fürth a.Berg bis Marktzeuln“ (Code DE5733371)).

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befindet sich in einer Entfernung von rund 4 km, es handelt sich im Osten um das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“, im Süden um das Landschaftsschutzgebiet „Rosenberg“ und im Westen um das Landschaftsschutzgebiet „Mitwitzer Wustungen“.

Es ist aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Nutzung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Biotopschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert oder vorhanden.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebung des Bebauungsplans stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es wird kein Baurecht geschaffen.

8. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Es wird ein Bebauungsplan aufgehoben, um künftig die Bewertung von Neuvorhaben wieder nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

8.1. Inhalt und Ziele

Die Aufhebung ist erforderlich, da

- aufgrund zahlreicher Abweichungen und Änderungsverfahren, insbesondere in den letzten Jahren, die städtebauliche Bestandssituation mit den ursprünglichen Festsetzungen in ihren Grundzügen nicht länger übereinstimmt.
- restriktive Planvorgaben nur wenig Spielraum geben, den heutigen Interessen von Bauwilligen gerecht zu werden, was einer Hebung von Potentialen der Innenentwicklung entgegenstehen kann.
- das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut ist und die Grundzüge der Planung umgesetzt wurden
- die weitere Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Stockheim sich nach dem planerischen Willen der Kommune auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan als vorbereitender Bauleitplanung vollziehen soll. Generell weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde noch einige unbebaute Flächen aus, die für die Wohnnutzung geeignet sind. Im Hinblick auf die Trends der Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Gemeinde, ist ein Festhalten an der weiteren Erschließung des Planungsgebietes weder erforderlich, noch stellt dies die städtebaulich und landschaftsplanerisch bestmögliche Lösung dar.

8.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gemäß Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und mit Verdichtungsansätzen. Die Gemeinde Stockheim ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) zusammen mit dem Markt Pressig als Grundzentrum ausgewiesen

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- B I 1.1 (G) In der Region soll das vielfältige und abwechslungsreiche Nebeneinander verschiedener Natur- und Kulturlandschaften erhalten und harmonisch weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen der Region zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der heimischen Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle konkurrierenden Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die verschiedenen Ökosystemleistungen sollen gesichert und gestärkt werden.
- B I 2.6.1 (G) Gebiete mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden.

- B I 3.1.1 (G) In Siedlungsbereichen sollen die Talauen als Freiräume erhalten bleiben.
- B I 3.1.2 (G) Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparken und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden.
- B I 3.2.3 (G) Die Funktionen des Bodens sollen in der Region nachhaltig gesichert und wiederhergestellt werden. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- B I 3.2.5 (G) Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Hof (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

Fachgesetze

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotop	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.

BayDSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken.
----------	---

8.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

8.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Besondere Qualitäten der Kulturlandschaft sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich entworfen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Kindergarten zu schaffen. Der Bereich um Kindergarten und Kirche wurde dabei als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Flächen entlang der Bundesstraße B 85 und entlang der Straße „Zum Grubholz“ wurden als Mischgebiet ausgewiesen. Weitere Flächen entlang der St.-Johannis-Straße wurden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Von den aktuell sieben dort vorhandenen Gebäuden handelt es sich jedoch um sechs Wohngebäude und einen Friseursalon, sodass der gewerbliche Charakter dieses Teilgebiets zumindest hinterfragt werden muss.

Auswirkungen

Keine.

8.3.2. Verkehrslärm

Beschreibung:

Die Bundesstraße B 85 verläuft unmittelbar am Ostrand des Gebiets. Bei der Zählstelle zwischen Ortseingang Haßlach und Abzweig B 89 ergibt sich aus der Zählung 2023 eine Verkehrsbelastung von 10833 Fahrzeugen in 24 Stunden; daraus resultiert ein DTV von 650 Fahrzeugen tagsüber und 87 Fahrzeugen nachts bei einem Lkw-Anteil von 7 %. Somit ergibt sich ein Mittelungspegel von 68 dB tagsüber und 59 dB nachts. Im betreffenden Bereich ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet, was einen Abschlag von jeweils 4 dB begründet. Die Entfernung beträgt für die östlichen Bereiche 0 Meter, was einen Zuschlag von jeweils 8 dB erbringt. Somit ergeben sich Beurteilungspegel von 72 dB tagsüber und 63 dB nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Baugebiete können somit nicht eingehalten werden, ohne dass Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Auswirkungen:

Ohne Schallschutzmaßnahmen sind Baumaßnahmen entlang der B 85 nicht möglich.

8.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, spezieller Regelungsbedarf ist nicht gegeben. Es wird durch die Planung nicht unzulässig in die Eigentumsrechte Dritter eingegriffen.

8.3.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Privatgärten sowie Baulücken, die regelmäßig gemäht werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden. Einige Gehölze sind innerhalb des Planungsgebiets vorhanden. Bestände mit Biotopvernetzungsfunction sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Gesetzlich geschützte Gebiete werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete („Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldsgrüner Forst“ (Code DE5634371)) befinden sich in einer Entfernung von rund 5,5 km im Nordosten und Südwesten („Steinach- und Förirtal und Rodach von Fürth a.Berg bis Marktzeuln“ (Code DE5733371)).

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befindet sich in einer Entfernung von rund 4 km, es handelt sich im Osten um das Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“, im Süden um das Landschaftsschutzgebiet „Rosenberg“ und im Westen um das Landschaftsschutzgebiet „Mitwitzer Wustungen“.

Im Geltungsbereich sind keine Biotope amtlich kartiert oder vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

8.3.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die zukünftige Bebauung fügt sich in die vorhandene bauliche Nutzung ein. Das Plangebiet ist bereits nach allen Seiten eingegrünt oder an vorhandene Bebauung angrenzend. Die Einsehbarkeit der Flächen ist stark eingeschränkt. Der landschaftliche Eindruck im unmittelbaren Planungsumgriff wird nicht verändert, da eine bauliche Vorprägung gegeben ist.

Auswirkungen:

Keine. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach § 34 BauGB, spezieller Regelungsbedarf ist nicht gegeben.

8.3.6. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet liegt im Naturraum des Thüringer Schiefergebirges (392).

Geologisch stehen pleistozäne bis holozäne Flussablagerungen an, die aus Sand und Kies bestehen, teilweise unter Flusslehm oder Flussmergel.

Den einschlägigen Übersichtsbodenkarten ist zu entnehmen, dass sich auf diesem Untergrund fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung) entwickeln, gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Der ingenieurgeologischen Karte des Bayern Atlas ist zu entnehmen, dass mit oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildungen zu rechnen ist, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), teilweise Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, teilweise eingeschränkt befahrbar.

Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht vorhanden. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Bebauung im Einzelfall geht mit dem Verlust von Bodenfunktionen einher. Dazu existieren entsprechende Normen und Regelwerke, die auch dann gelten, wenn sich das Bauvorhaben nicht innerhalb eines Bebauungsplanes befindet. Dadurch dass der Bebauungsplan diese Eingriffe bereits zulässt, werden keine erheblichen Auswirkungen mit dessen Aufhebung prognostiziert.

8.3.7. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Das Gebiet liegt jedoch in dem mit Verordnung von 7. März 2022 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Haßlach. Es liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrangflächen, wie Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Der mittlere jährliche Grundwasserneubildung liegt im mittleren Bereich zwischen 100 – 200 mm/a. In das Grundwasser wird nicht eingegriffen.

Auswirkungen:

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Bei den Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke, wodurch keine Auswirkungen auf Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Allerdings liegen auch Teile des Grundstücks Flur-Nr. 81/2 der Gemarkung Haßlach im Überschwemmungsgebiet, was bei einer baulichen Nutzung zu beachten ist.

8.3.8. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Besondere, lokalklimatisch wirksame Bestände und Strukturen sind im betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

8.3.9. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Es handelt sich um eine bebaute Ortslage, die im Bereich von Wohn- und sonstiger Nutzung einen hohen Grünflächenanteil aufweist.

Auswirkungen:
Keine.

8.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Auswirkungen
Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Auswirkungen
Schutzgut Wasser	Keine Auswirkungen
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen
Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen

8.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

8.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Änderungen bebaut und genutzt werden, gegebenenfalls auch unter Anwendung von § 31 BauGB.

8.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen.

Nachfolgend sind Wirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Keine.	
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Keine.	
Baubedingte Projektwirkungen	
Keine.	

Bodenschutzklausel

Der Umgang mit Grund und Boden sollte entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sparsam und schonend geschehen.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich.

Klimaschutzklausel

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO₂-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Folgen des Klimawandels können etwa Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Plangebietes auszugehen. Eine Überflutung bei Starkregenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind gegebenenfalls Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel machen für das Plangebiet keinen Bebauungsplan erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft dazu keine Äußerung und es bestehen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

8.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft dazu keine Äußerung und es bestehen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.

8.7.1. spezieller Artenschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft dazu keine Äußerung und es bestehen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Änderung des Bebauungsplans:

Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre denkbar, würde aber nur für die beiden unbebauten (Teil-)Grundstücke sinnvoll sein. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße, zur Bahnlinie und zum Sportplatz würde sich eine solche Änderung allerdings aus immissionsschutzrechtlichen Gründen als äußerst problematisch herausstellen.

Teilaufhebung des Bebauungsplans:

Eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes, beispielsweise für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets wäre ebenfalls denkbar, würde jedoch für die unbebauten Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 81/2 der Gemarkung Haßlach an der Problematik nichts ändern, da es nach wie vor als Mischgebiet ausgewiesen bliebe, obwohl es aufgrund der Schallemissionen der Bundesstraße nicht als solches genutzt werden kann.

Aufhebung des Bebauungsplans:

Aufgrund zahlreicher Abweichungen in den vergangenen Jahrzehnten stimmt die städtebauliche Bestandssituation mit den ursprünglichen Festsetzungen in ihren Grundzügen nicht länger überein. Somit sind die Festsetzungen durch die Vielzahl von erteilten Befreiungen im Grunde obsolet geworden sind. Zudem sind die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „St.-Johannis-Kirche“ mit Ausnahmen von zwei Teilbereichen vollständig bebaut. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund nur noch wenig verfügbarer Bauparzellen nicht städtebaulich erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der bestehende Bebauungsplan die Bebauung der Baulücken eher erschwert als begünstigt und zu leiten. Zudem ist eine städtebauliche Fehlentwicklung im Bereich des Bauplanungsgebiets kaum zu erwarten. Daher ist eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplanes angedacht.

Die kumulative Betrachtung zeigt, dass eine künftige Bewertung nach § 34 BauGB die sinnvollste Alternative darstellt.

8.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Bebauungsplanaufhebung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Aufhebung auftreten, erkannt werden.

8.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

8.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johanniskirche“ der Gemeinde Stockheim, Gemeindeteil Haßlach, ist seit dem 23. September 1993 rechtskräftig. Dieser setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich entworfen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den neuen Kindergarten zu schaffen. Der Bereich um Kindergarten und Kirche wurde dabei als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Flächen entlang der Bundesstraße B 85 und entlang der Straße „Zum Grubholz“ wurden als Mischgebiet ausgewiesen. Weitere Flächen entlang der St.-Johannis-Straße wurden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Von den aktuell sieben dort vorhandenen Gebäuden handelt es sich jedoch um sechs Wohngebäude und einen Friseursalon, sodass der gewerbliche Charakter dieses Teilgebiets zumindest hinterfragt werden muss.

Nachdem die Gemeinde Stockheim einer Hebung von Innenentwicklungspotenzialen und einer resilienten Nutzung des Gebäudebestandes durch Umbauten in der städtebaulichen Entwicklung gemäß den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Planungsvorgaben eine besondere Bedeutung beimisst, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes dringend notwendig. Denn um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden.

Diese werden in Stockheim durch den Bebauungsplan Nr. 2 „St.-Johannis-Kirche“ aufgrund der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung zurückgehalten. Durch das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet und das bestehende Mischgebiet in der Ortsmitte, das in Teilbereichen bereits überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, wird durch § 15 BauNVO die städtebaulich vertretbare Wohnnutzung im Innenbereich unnötigerweise limitiert. Um zukünftig innerörtliche Wohnnutzung und die Wohnfunktion im Ortskern zu stärken, ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „St.-Johannis-Kirche“ erforderlich.

8.12. Quellen

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern

Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2005): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Kronach, München.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München; Überarbeitung 2021.

Flächennutzungsplan Gemeinde Stockheim

Regierung von Oberfranken (2005): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

9. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Aufhebung 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: 9. September 2025
Aufgestellt: Kronach, im September 2025