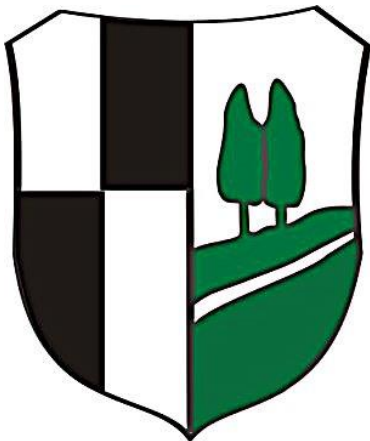


# Begründung



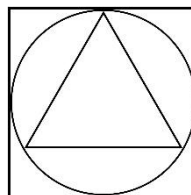
**Markt Stambach**

**Aufstellung  
eines Bebauungsplanes  
für das allgemeine Wohngebiet  
„Sonnenleite“**

**Landkreis Hof, Bayern**

**Planungsstand: 06. September 2023**

**Entwurfsverfasser:**



Architekturbüro S C H M I D T  
Dipl.-Ing. (U) Matthias Schmidt, Architekt  
Reichelstr. 7, 95326 Kulmbach  
Telefon: (09221) 9208-0  
Telefax: (09221) 9208-92  
email: [info@architekturbuero-m-schmidt.de](mailto:info@architekturbuero-m-schmidt.de)

---

<b>1. Angaben zur Gemeinde</b> .....	<b>4</b>
1.1. Lage im Raum .....	4
1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche .....	4
1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur .....	4
1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung .....	5
<b>2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Sonnenleite“</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen</b> .....	<b>6</b>
3.1. Raumplanung und Benachbarte Gemeinden .....	6
3.2. Fachplanungen .....	6
3.3. Schutzzonen .....	6
3.4. Nachrichtliche Übernahmen .....	7
<b>4. Örtliche Planungen</b> .....	<b>7</b>
4.1. Flächennutzungsplan .....	7
4.2. Städtebaulicher Rahmenplan .....	7
<b>5. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
5.1. Lage im Gemeindegebiet .....	7
5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	8
5.3. Topografie .....	8
5.4. Klimatische Verhältnisse .....	8
5.5. Hydrologie .....	8
5.6. Vegetation .....	8
5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten .....	9
5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung .....	9
<b>6. Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>10</b>
6.1. Flächenbilanz .....	10
6.2. Bauliches Konzept .....	10
<b>7. Verkehrskonzeption</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Grün- und Freiflächenkonzept</b> .....	<b>11</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
<b>10. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>11</b>
10.1. Entwässerung .....	11
10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon .....	12
10.3. Müllentsorgung .....	12
10.4. Bodenordnung .....	12

---

<b>11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze .....</b>	<b>12</b>
11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	12
11.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts ...	13
11.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	13
12.3.1. Luftreinhaltung .....	13
12.3.2. Staub-/ Ammoniakemissionen .....	13
12.3.3. Landschafts- und Naturschutz .....	13
11.4. Wirtschaft .....	14
11.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes .....	14
<b>12. Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben .....	14
12.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich .....	14
12.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	14
12.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation .....	15
12.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen .....	15
12.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....	15
12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten .....	15
12.6. Zusätzliche Angaben .....	16
12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.	16
12.6.2. Landschafts- und Naturschutz .....	16
12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	16
12.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	16
12.7. Zusammenfassung .....	16
<b>13. Entwurfsverfasser .....</b>	<b>20</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1 Lage im Raum**

Der Markt Stambach liegt im Süden des Landkreises Hof, etwa 25 Kilometer von der kreisfreien Stadt Hof entfernt. Die Lage des Marktes liegt im Schnittpunkt zu den Oberzentren Hof, Bayreuth und Kulmbach mit annähernd gleichen Entfernungen von ca. 25 km.

Höchste Erhebung des Gemeindegebietes ist der Karlberg mit einer Höhe von 663,8 Metern über NN, tiefste Stelle das Tal des Perlenbaches an der südlichen Gemeindegrenze mit rund 460 Metern über NN. Der Markt besteht aus dem Hauptort Stambach, dem Kirchdorf Gundlitz, den Dörfern Fleisnitz, Förstenreuth, Oelschnitz, Querenbach, und Weickenreuth, den Weilern Hampelshof, Herrnschrot, Metzlesdorf und Tennersreuth, der Wochenendhaussiedlung Rindlas sowie den Einzeln Abendhut, Altpoppenreuth, Altstambach, Buheckeinsel, Buheckmühle, Bugeinsel b. Tennersreuth, Fleisnitzmühle, Hartmannseinsel, Höflein, Höhlmühle, Hohenbuchen, Kirschbaum, Kropfeinsel, Kropfmühle, Lindenhof, Loh, Mittlereinsel, Oberbuch, Obereinsel, Obertennersreuth, Reba, Röhrigeinsel, Schützenhaus, Senftenhof, Sickenreuth, Steinfurth, Untereinsel, Weißenstein, Wildenhof und Winklas.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche des Marktes Stambach umfasst 34,67 km<sup>2</sup>.

Die Bevölkerungszahl liegt bei 2.381 am 31. Dez. 2019. Die Einwohnerzahl des Marktes fiel von 3.352 am 27. Mai 1970 auf 2.755 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 2.781 am 31. Dezember 1991. Seither sind die Zahlen wieder rückläufig mit 2.714 am 31. Dezember 1995, 2.662 am 31. Dezember 2000, 2.599 am 31. Dezember 2005 und 2.400 am 31. Dezember 2010. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 69 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Hof 113, Regierungsbezirk Oberfranken 149, Freistaat Bayern 177).

Der Markt Stambach 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 eine Einwohnerzahl von etwa 2.400 angestrebt.

### **1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Der Markt Stambach ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Grundzentrum ausgewiesen. Stambach soll im Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere soll die Versorgungsinfrastruktur gesichert und verbessert sowie die Versorgungsfunktion des Einzelhandels gestärkt werden. Weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze sollen geschaffen werden.

Grundzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des allgemeinen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen. Jedes Grundzentrum sollte über folgende Einrichtungen verfügen: Grundschule, öffentliche Bücherei, regelmäßige Veranstaltungen der Erwachsenenbildung, Kindergarten, Sportplatz, Sporthalle, praktische Ärzte oder Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke, Niederlassung mehrerer Geldinstitute, Gasthof mit Übernachtungsmöglichkeit, Postamt oder Poststelle, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs.

#### **1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Der Markt Stambach ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen (Bahnlinie 5100 Bamberg-Hof). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Stambach grenzt mit 3 Ausfahrtsstellen an die Autobahn A 9 München-Berlin und die Bundesstraße B 289 (Coburg-Lichtenfels-Burgkunstadt-Kulmbach-Münchberg-Rehau).

Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Kreisstraßen Stambach - Autobahn-Anschlussstelle Münchberg Süd (für die Richtung Hof), Stambach - Försteneuth - B 289, Stambach - Marktlegast, Stambach - Wirsberg und Stambach - Streitau - B2 (für die Richtung Bayreuth/Kulmbach, Gefrees und Marktschorgast)

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung jeweils etwa 25 Kilometer).

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes "Sonnenleite"**

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

Bei dem Bebauungsplan „Sonnenleite“ wurde vor allem auf eine nachhaltige, Ressourcen sparende und zukunftsorientierte Bebauungsfläche Wert gelegt. Es sollen, wenn möglich, sämtliche Oberflächenwasser über Rückhaltezysternen, Rigolen und Versickerungsbecken vor Ort dem Untergrund wieder zugeführt werden, um einer Überlastung des vorhandenen Kanalsystems entgegenzuwirken.

Die Möglichkeit der Nutzung und Auslegung von Photovoltaikanlagen zur Selbstversorgung für Hausstrom, Wärmepumpenstrom und Elektromobilität, wird mit der Auslegung der Stromversorgung durch eine Trafostation gewährleistet.

Ebenso soll durch ein schnelles Telekommunikations-Netz (DSL) ein zukunftsweisendes Baugebiet erschlossen werden, dass den zukünftigen dezentralen Arbeitsstätten entgegenkommt.

Durch die momentane allgemeine Situation auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt wird vermehrt von Ortsfremden Familien, zum Teil aus den umliegenden Ortszentren bis hin zu den Oberbayerischen Ballungszentren aus südbayerischen Verdichtungsregionen bezüglich Grundstücke für Einfamilienhäuser nachgefragt. Diese Nachfrage ist anhaltend und es sind bereits etliche Anfragen bei der Gemeinde und bei dem Investor eingetroffen.

Gemäß RP 5 B II 1.1 soll in zentralen Orten darauf hingewirkt werden, dass zügig ausreichend Baufläche zur Verfügung gestellt wird.

Die ideale Lage zwischen den Oberzentren Hof-Bayreuth-Kulmbach, alle mit Autobahnanbindung, hat zu dieser vermehrten Nachfrage geführt.

Zu LEP 3.2 Z: Die innerörtlichen Freiflächen sollen gemäß der Bebauungsplanaufstellung für die Revitalisierung des Ortskernes für eine Bebauung freigegeben werden, die eine Mischnutzung von gemeindlich-öffentlichen Bereichen, Mehrgenerationenhaus und Bebauung für Tagespflege mit angegliederten altersgerechten Wohnungen erfolgen. Durch Umstrukturierungen im Ortskern sollen weiterhin zusammenhängende Grünflächen für öffentliches Grün bzw. Freiflächen geschaffen werden.

Der Markt Stambach besitzt derzeit keine bebaubaren Parzellen für Einzelhausbebauung. Baulücken in bestehenden Baugebieten befinden sich in Privatbesitz und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Auch sind keine innerörtlichen Freiflächen vorhanden, welche für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet sind. Eine Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten ist aufgrund der Gebäudestruktur weder sinnvoll noch vermarktbar.

### **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 Münchberg, in dem auch der Markt Stambach mit seinen Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) 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.

Der Markt Stambach ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-Ost (5) als Grundzentrum ausgewiesen. Stambach soll im Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere soll die Versorgungsinfrastruktur gesichert und verbessert sowie die Versorgungsfunktion des Einzelhandels gestärkt werden. Weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze sollen geschaffen werden.

Nachbargemeinden sind Stadt Münchberg und der Markt Zell im Landkreis Hof, die Stadt Gefrees im Landkreis Bayreuth sowie die Märkte Marktschorgast, Wirsberg und Marktleugast im Landkreis Kulmbach.

#### **3.2. Fachplanungen**

Höhne – Ingenieurleistungen im Bauwesen – Spitalgasse 17 – 95326 Kulmbach

#### **3.3. Schutzzonen**

Das Planungsgebiet grenzt an die Kreisstraße HO 21 an. Gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz ist die Errichtung baulicher Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung von weniger als 15 Metern, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der hier überplanten Flächen wurde im Parallelverfahren durchgeführt und ist am 22.07.2022 in Kraft getreten.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet des Marktes Stambach existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

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

Das Planungsgebiet liegt westlich der Ortsmitte von Stambach, am Rand des Ortes Richtung Kulmbacher Landkreis.

Durch die Lage erfolgt hier ein Lückenschluss zwischen den beiden Wohngebieten „Siedlerstraße/Birkigweg“ und „Am Landscheidbühl“. Dadurch vermeidet man gemäß LEP 3.3G + LEP 3.3Z eine ungegliederte und bandartige Siedlungsstruktur. Auf der beplanten Fläche soll eine gewerbliche, bereits bebaute Brachfläche reaktiviert werden. Diese bereits zum Teil bebauten und versiegelten Flächen nehmen ca. 60% des Bebauungsgebietes ein. Dies würde dem LEP 1.1.3G entsprechen, wo ein schonender Ressourcenverbrauch erfolgen soll.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Kreisstraße HO 21, im Osten und Süden von der bestehenden Ortsbebauung begrenzt; Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 556 Metern im Westen auf eine Höhe von rund 537 Metern im Osten ab.

Das Planungsgebiet wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt; die restliche Teilfläche wurde gewerblich genutzt. Die bestehenden Gebäude wurden bereits abgerissen. Das Gebiet befindet sich auf einer Hangfläche, die sich von Nordwest bis Südost neigt. Im Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung, die vom Tal des Perlenbaches begrenzt wird und sich nach Osten bis zum Stambacher Ortskern erstreckt.

Durch die aufgelassene Gewerbefläche kann man an bestehende Siedlungsformen anschließen. Kulmbacher Straße – Baugebiete „Am Birkig“ und „Am Landscheidbühl“ gemäß LEP3.1G

## **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Das Klima am Westrand des Fichtelgebirges ist nicht so kontinental geprägt, wie in den Höhenlagen von Fichtelgebirge und Frankenwald, allerdings auch nicht so stark ozeanisch beeinflusst wie etwa im Maintal. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Dauer der frostfreien Zeit liegt im Jahresmittel bei rund 140 Tagen im Jahr. Aufgrund der Lage am Westrand des Fichtelgebirges ist mit hohen Niederschlägen bis zu 1.000 mm im Jahr zu rechnen. Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf.

## **5.5. Hydrologie**

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor; fließende Gewässer mit Überschwemmungsbereichen oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

## **5.6. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Teil als Acker- bzw. Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen weitere Acker- und Grünlandflächen bzw. bebaute Bereiche an. Der andere Teil wurde gewerblich bis Ende der 1980er Jahre mit Versuchsställen eines Futtermittelherstellers genutzt.



### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zur Münchberger Hochfläche.

Geologisch gehört das Planungsgebiet zur Hangendserie der Münchberger Gneismasse, genauer liegt es im Bereich der Unteren Hornblendebändergneise. Dabei handelt es sich um eine schichtige Wechsellagerung von hellen, sauren mit intermediären bis basischen Gesteinslagen. Die Mächtigkeit der einzelnen Bänder schwankt zwischen Zentimeter-, Dezimeter-, Meter- und Dekameterausmaßen. Das Mengenverhältnis der verschiedenen Komponenten schwankt örtlich, doch überwiegt der Anteil der hellen, sauren Gneislagen insgesamt. Im Gebiet dominiert die Amphibolit- bzw. die Muscovit-Albit-Fazies.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in der Regel lehmige bis stark lehmige Feinsande mit hohem Anteil an groben Steinen. Bodentypologisch sind sie als flach- bis mittelgründige Braunerden zu bezeichnen. Im unteren Teil von Hanglagen finden sich schwach bis mäßig ausgeprägte Pseudogleye.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 12 des Bay Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat.

Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Sonnenleite“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur Nummern der Gemarkung Stambach:

Flur Nr.	Erläuterung	Flur Nr.	Erläuterung
339	---	340/5	---
340	---	318/1	TF, Straßenfläche

Die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Marktes Stambach.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet:	29.107 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4.350 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	1.450 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	200 m <sup>2</sup>
Rigolen, Regenrückhalteflächen	1.963 m <sup>2</sup>
Summe:	37.070 m <sup>2</sup>

### **6.2 Bauliches Konzept**

- ~ 2.900 m<sup>2</sup> Geschosswohnungsbau
- ~ 8.860 m<sup>2</sup> verdichtete Bauweise mit Reihen-Häusern
- ~ 17.350 m<sup>2</sup> Einfamilien- und Doppelhäuser 22-33 Einheiten.

Die Aufteilung erfolgt in Baufelder die eine individuelle Parzellengröße zwischen 420, 570 und 800 m<sup>2</sup> gewählt werden kann.

Um den Defiziten im Bereich fehlende kleinere Wohnungen und Barrierefreiheit entgegenzuwirken, wurde eine Fläche im östlichen Bebauungsplanbereich entlang der Neulandstraße und dem süd-östlichen Bereich der Fritz-Franz-Straße mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> für barrierefreien Geschossflächenbau eingeplant.

## **7. Verkehrskonzeption**

Die Zufahrt erfolgt über das öffentliche Straßennetz des Marktes Stammbach. Es ist vorgesehen, das Neubaugebiet von der Kreisstraße HO 21 anzufahren.

Hier ist auch eine Durchfahrung zur Fritz-Franz-Straße und Birkigweg geplant, um keine Sackgassensituation zu erlangen.

## **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Planungsgebiet ist gemäß den Planeintragungen zur freien Landschaft hin einzugrünen. Weitere Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche stellen eine innere Durchgrünung des Gebiets sicher. Baum- und Strauchbestand im Bereich der bestehenden Böschung sind soweit als möglich zu erhalten.

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Sonnenleite“ 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
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse
- 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:  
Baugrenzen

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

Anfallendes Schmutzwasser wird in einem neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal gesammelt und dem bestehenden Kanal in der Neulandstraße bzw. in dem Birkigweg zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlagen der Gemeindewerke Stammbach.

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt als Kombilösung aus Sickeranlagen mit Rückhaltemaßnahmen und Rückhaltebecken mit einer abgestimmten Drosselmenge ins bestehende Kanalnetz.

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser in privaten Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zurückzuhalten.

## **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung sind die Gemeindewerke Stambach. Die Versorgung der Ortslage erfolgt über den Hochbehälter bei Goppelhöhe mit einem Inhalt von rund 500 m<sup>3</sup> und einer Höhenlage von rund 602,4 Metern über NN.

Die Trinkwasserversorgung kann somit aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Inwieweit drucksteigernde Maßnahmen notwendig sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Sofern der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Netz abgedeckt werden kann, besteht die Möglichkeit, das geplante Regenrückhaltebecken mit einem Dauerstau zu versehen und als Löschwasserreservoir zu nutzen.

Zur Löschwasserbereitstellung steht weiterhin das Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr Stambach mit einem Inhalt von 2,4 m<sup>3</sup> zur Verfügung.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Gemeindewerke Stambach angeschlossen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist denkbar; Stambach ist an das Ferngasnetz angeschlossen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist möglich.

## **10.3. Müllentsorgung**

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Hof.

## **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

## **11.2. 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.

## **11.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **11.3.1. Luftreinhaltung**

Gemessen am Schwefeldioxydausstoß ist die lufthygienische Vorbelastung in diesem Bereich Ostoberfrankens vergleichsweise niedrig. Die große Empfindlichkeit von Bäumen wie Fichte und Tanne gegenüber Luftverunreinigungen macht es angesichts fortschreitender Waldschäden jedoch erforderlich, auch einer Zunahme der in der Region selbst erzeugten Emissionen entgegenzuwirken.

Für die Bautätigkeit im Plangebiet bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

### **11.3.2. Staub-/Ammoniakemissionen**

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den künftigen Bewohnern des Gebiets hinzunehmen.

### **11.3.3. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurde in der Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt.

#### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor [GRZ]	Planungsfaktor	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland	11.771	3	0,4	- 5%	13.419
Intensivgrünland	7.785	3	0,5	- 5%	11.093
					<b>24.512</b>

Der Planungsfaktor von 5% wird auf Grund folgender Maßnahmen angerechnet:

Je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Die westliche Seite des Baugebietes muss mit heimischen Hecken, Gehölzen und Laubbäumen bepflanzt werden.

Die Rückhaltung des Niederschlagwassers ist als naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde geplant.

### Ökologische Ausgleichsfläche

Flur Nr. 757, Gemarkung Stambach  
 Genaue Berechnung siehe Anhang - Ökokonto Markt Stambach

Ausgangszustand Code	Wertpunkte	Bezeichnung	Zielzustand Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Aufwertung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensations (Wertpunkte)
N713	6	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung	L63	Sonstige standortgerechte Laubwälder, alte Ausprägung	10	4	5.502	22.008
L233	14	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	L233	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14	0	3.182	0
N713	6	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung	N723	Strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung	7	1	2.836	2.836
							<b>11.520</b>	<b>24.844</b>

Der Ökologischer Ausgleich sowie die Berechnung sind als gesonderte Anlage nachgewiesen.

#### **11.4. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben und werden von diesem bearbeitet. Somit werden diese Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der hier überplanten Flächen wurde im Parallelverfahren durchgeführt und ist am 22.07.2022 in Kraft getreten.

#### **11.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

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

### **12. Umweltbericht**

#### **12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 3,75 Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt in einem gewissen Umfang.

#### **12.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

##### **12.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die überplanten Bereiche werden derzeit zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt; sie sind über öffentliche Straßen an das Verkehrsnetz des Marktes Stambach angebunden.

### **12.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Durch das Vorhaben sollen Bauflächen geschaffen werden, die es jungen Familien ermöglichen, sich auf dem Gebiet des Marktes Stammbach anzusiedeln. Dadurch soll mittelfristig die Einwohnerentwicklung des Marktes Stammbach stabilisiert werden, oder noch besser erhöht werden.

### **12.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt nicht.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden im Zuge des weiteren Verfahrens konkret festgelegt.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und gegebenenfalls über ein Regenrückhaltebecken in ein Gewässer eingeleitet. Die Grundwasserneubildung wird daher nur minimal beeinträchtigt. Die Abflusssituation bei Starkregenereignissen nicht verschlechtert.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Mit der Ansiedlung von Familien ist ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das Gebiet ist jedoch unmittelbar an eine leistungsfähige Kreisstraße angebunden, so dass sich die Verkehrssituation nicht verschlechtern wird.

- Schallschutzmaßnahmen:

An Geräuschimmissionen, die von außen auf das Baugebiet einwirken, sind zunächst primär die Immissionen der nördlich des Gebiets vorbeifahrenden HO 21 zu nennen.

Es wird daher empfohlen, Schlafräume in der von der Kreisstraße abgewandten Seite des Gebäudes unterzubringen.

### **12.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt in gewissem Umfang eine Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden nur in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### **12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich wäre die Ausweisung neuer Bauflächen auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes möglich. Allerdings waren diese Flächen nicht besser an den Ortskern von Stammbach angebunden, als die hier überplanten Bereiche.

## **12.6. Zusätzliche Angaben**

### **12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verringerung von Schallemissionen sind nicht erforderlich.

### **12.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Hof verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen. Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind vermutlich geringfügige Abgrabungen und Auffüllungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

### **12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

### **12.6.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die noch im Detail festzulegenden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Hof regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Nachpflanzungen wegen Verlust erforderlich werden.

## **12.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. Im 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 ausfolgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen treten nicht ein, weil das Planungsgebiet von zwei Seiten von bestehender Bebauung eingerahmt ist. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotop- oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine gewisse Trennungsfunktion, da die Baugrundstücke voraussichtlich eingefriedet werden. Da sich das Planungsgebiet jedoch unmittelbar am Ortsrand von Stammbach befindet und im Norden, Osten und Süden bebaute Bereiche angrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass Wanderwege von Tieren durch die Maßnahme nicht relevant beeinträchtigt werden.

Es wird empfohlen, bei der Straßenbeleuchtung Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Planeintragungen standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt in einem gewissen Umfang Flächenversiegelung.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens nur minimal verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Boden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfall bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. 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. Im Planungsgebiet stehen stark lehmige Sandböden mit einem Tongehalt um 15 % an; d.h. die Speicherkapazität ist eher gering, die Durchlässigkeit entsprechend hoch. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche für das geplante Wohngebiet fällt nach Osten; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus den Gebieten austreten, so läuft es derzeit über in die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße. Von dort wird es über Niederschlagswasserkänale dem Vorfluter Stammbach zugeführt. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

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

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen nicht zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Stammbach aufgrund des Waldreichtums im Süden und Westen des Gemeindegebietes einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Das Planungsgebiet selbst und sein näheres Umfeld erweist sich als waldarm und von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Schutzgut Landschaft:

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald. Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur äußerst gering beeinträchtigt. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt werden.

Die Fläche, die etwas höher liegt als der Ortskern von Stammbach weist keine erhebliche Fernwirkung auf, weil im Norden, Osten und Süden bestehende Bebauung angrenzt. Zur freien Landschaft erfolgt eine Eingrünung.

Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmaler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Stammbach findet nicht statt, weil das Baugebiet unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzt. 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 ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

### **13. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

Architekturbüro Schmidt  
Reichelstraße 7  
95326 Kulmbach

Telefon: 09221/9208-0

E-Mail: [info@architekturbuero-m-schmidt.de](mailto:info@architekturbuero-m-schmidt.de)

Dipl.-Ing. (U) Matthias Schmidt, Architekt

Planungsstand: 06.09.2023