



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

Begründung Vorentwurf vom 27.1.2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.16.08**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“**

Gemeinde:

Stadt Wallenfels

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Stadt Wallenfels

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	4
3.3. SCHUTZZONEN	4
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	5
5.2. TOPOGRAPHIE	5
5.3. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	5
5.4. HYDROLOGIE	6
5.4.1. Gewässer.....	6
5.4.2. Überschwemmungsgebiete.....	6
5.5. VEGETATION.....	7
5.6. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
6. BAULICHES KONZEPT.....	7
7. VERKEHRSKONZEPTION	8
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	8
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
10. MAßNAHMEN ZUR ERSCHLIEßUNG.....	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	9
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
10.4. BODENORDNUNG	10
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE (§ 1 ABS. 6 BAUGB).....	10
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE (§ 1 ABS. 6 NR. 5 BAUGB).....	10
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB)	10
12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung	10
12.2.2. Landschafts- und Naturschutz	11
12.2.3. Luftreinhaltung.....	11
12.3. WIRTSCHAFT (§ 1 ABS. 6 NR. 8 BAUGB).....	11
13. UMWELTBERICHT.....	11

14. ENTWURFSVERFASSER 12

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Wallenfels liegt im Osten des Landkreises Kronach, etwa zwölf Kilometer von der Kreisstadt entfernt. Höchste Erhebung des Stadtgebietes ist die Geuserberg mit 708 Metern über NN, tiefste Stelle die Gemeindegrenze im Tal der Wilden Rodach bei der Schnabrüchsmühle mit rund 410 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort, den Kirchdörfern Neuengrün, Mittlere Schnaid und Wolfersgrün, den Dörfern Hintere Schnaid, Vordere Schnaid und Schnappenhammer, der Siedlung Wellesbach, den Weilern Berghaus, Dörnach, Geuser, Kleinthiemitz, Schindelthal, Unterwellesmühle und Wellesberg sowie mehreren Einzelnen.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Landschaftlich gehört das Gebiet um Wallenfels zum Frankenwald. Das Stadtgebiet umfasst 45,66 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 2.657 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl fiel von 3.913 am 27. Mai 1970 auf 3.459 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl als Folge der Wiedervereinigung auf 3.486 am 31. Dezember 1991. Im Anschluss gingen die Einwohnerzahlen wieder zurück auf 3.457, 3.307 am 31. Dezember 1999, 3.142 am 31. Dezember 2003, 3.053 am 31. Dezember 2006 und 2.924 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 58 Einwohnern pro km² (Landkreis Kronach 103, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

Die Stadt versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 2.700 angestrebt.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Stadt ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in Kronach, etwa zwölf Kilometer entfernt. Wallenfels wird gut vom öffentlichen Busverkehr bedient.

Über die Autobahnanschlüsse Selbitz und Bad Berneck ist Wallenfels an die Autobahn A 9, über die Anschlussstelle Lichtenfels an die A 73 angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 173 (A 73 – Lichtenfels – Kronach – Naila – Hof).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 30 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine innerstädtische Baulücke geschlossen werden. Die Erschließung ist ohne großen Aufwand möglich.

Aus diesem Grunde hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Januar 2020 beschlossen, den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Siedlung“ aufzustellen und den Vorentwurf des Planes gebilligt. Die Planaufstellung wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Mittelbereich Kronach, zu dem auch die Stadt Wallenfels zählt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nachbargemeinden sind die Märkte Marktrodach und Steinwiesen im Landkreis Kronach, die Stadt Schwarzenbach a.Wald im Landkreis Hof sowie der Markt Presseck im Landkreis Kulmbach.

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

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

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 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 eines 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Wallenfels, etwa 500 Meter westlich der Stadtmitte.

5.2. Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 366 Metern über NN.
Der Standort liegt im Tal der Wilden Rodach nördlich des Altarms. Das Tal verläuft in diesem Abschnitt von Südosten nach Nordwesten. Im Südwesten steigt das Gelände zum Allersberg, nach Nordosten zum Reupoldsberg an.

5.3. Klimatische Verhältnisse

Das Klima im Frankenwald ist rau. Im Sommer sind es immer ein paar Grad weniger als in den Tieflagen. Im Winter gibt es meist sehr viel Schnee, der bis ins Frühjahr liegen bleibt. Wenn es im Herbst im Maintal noch regnet, fängt es im sogenannten Oberland schon an zu schneien. Es gab schon Jahre, da waren gerade mal die Sommermonate frostfrei.

5.4. Hydrologie

5.4.1. Gewässer

Fließende oder stehende Gewässer werden nicht berührt. Südöstlich des Planungsgebietes verläuft der Altarm der Wilden Rodach, der durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

5.4.2. Überschwemmungsgebiete

Für die Wilde Rodach ist mit Bescheid des Landratsamtes Kronach vom 8. Juli 2013 ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Das Überschwemmungsgebiet umfasst weite Teile des bebauten Stadtgebiets.

Demzufolge kann der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB nur zugestimmt werden, wenn sie den Voraussetzungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechen.

Weiterhin ist untersagt:

die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,

das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,

die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,

das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,

das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 WHG entgegenstehen,

die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Weiterhin wird auf § 78a Abs. 1 WHG verwiesen. Hier sind Maßnahmen aufgeführt, die grundsätzlich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet untersagt sind. Eine Zulassung kann für die dort aufgeführten Maßnahmen im Einzelfall nur unter Einhaltung der Vorgaben des § 78a Abs. 2 WHG erfolgen.

Gemäß § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten. Dies gilt auch für den Bereich weiterer Risikogebiete gemäß § 78c Abs. 2 WHG, also für die Überschwemmungsbereiche eines HQ-Extrem. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten vorhanden sind, sind vom Betreiber bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.

Das Gebiet liegt außerdem im wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach, sodass zumindest in den gewässernahen Grundstücksbereichen mit Überschwemmungen gerechnet werden muss. Im abflusswirksamen Bereich des Gewässers dürfen keine Abflusshindernisse errichtet und damit die Abflusssituation zum Nachteil Dritter verändert werden. Natürliche Hochwasserrückhalteflächen und die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten. Die Höhenlage des Geländes darf nicht verändert werden.

Gebäude im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind hochwasserangepasst zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kriterien des § 78 Abs. 3 WHG einzuhalten sind:
Im § 78 Abs. 3 WHG wird ausgeführt, dass bei der Abwägung bei Planungen in
Überschwemmungsgebieten insbesondere zu berücksichtigen sind:

die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

5.5. Vegetation

Nach Westen und entlang des Altarms der Wilden Rodach befindet sich Gehölzbestand, der
nach Möglichkeit weitestgehend erhalten bleiben sollte.

5.6. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Wallenfels und das Planungsgebiet liegen naturräumlich im Thüringer
Schiefergebirge.

Gemäß Bodengütekarte von Bayern ist die Bodenart im Planungsgebiet lehmiger Sand; die
Ertragsfähigkeit ist mittel; die Ackerzahlen liegen zwischen 40 und 49, was für den Landkreis
Kronach gute Erzeugungsbedingungen bedeutet.

Geologisch befinden sich das Gebiet im Bereich holozäner Talfüllungen. Diese bestehen aus
grobem, unsortiertem Kies mit Blöcken von Grauwacke und Diabas, Platten von Tonschiefern
sowie Gerölle von Quarzit. Daneben aus feinerem Material mit teilweise erheblichen
Lehmanteilen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. 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.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flur-Nummer 443 der
Gemarkung Wallenfels.

Das Grundstück wurde von der Stadt Wallenfels erworben.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein
Gebäudebestand.

6. Bauliches Konzept

Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

7. Verkehrskonzeption

Das östliche Grundstück ist über die Straße „Siedlung“ bereits erschlossen. Die drei übrigen Grundstücke können durch einen Lückenschluss der Straße „Siedlung“ ebenfalls erschlossen werden. Zum Altarm der Wilden Rodach wird eine Wartungszufahrt vorgesehen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan 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 Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
 - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Geschossflächenzahl von 0,8
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Grundflächenzahl von 0,4
Es wird maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Zahl der Vollgeschosse:
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt (II).
Gebäudeoberkante:
Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 8,5m) von 8,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schloten oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.
 - 2.3. **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Baugrenzen
Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

- 2.4. Örtliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen
Im Bebauungsplan sind die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die geplante Zufahrt zum Altarm der Wilden Rodach festgesetzt.
3. **Weitergehende Festsetzungen:**
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 3.1. Gemäß den Planeintragungen sind im Gebiet heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.
- 3.2. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen
Im Bebauungsplan wurden gestalterische Festsetzungen zu Dächern, Garagen und Nebengebäuden und Einfriedungen getroffen.

10. Maßnahmen zur Erschließung

10.1. Entwässerung

Das Gebiet ist an die Entwässerungseinrichtungen der Stadt Wallenfels angeschlossen. Schmutzwasser wird in den städtischen Kanal eingeleitet.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist vorrangig durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Überläufe von Versickerungsanlagen dürfen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden oder können direkt in den Altarm der Wilden Rodach eingeleitet werden. Das auf Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Das Versickern bzw. Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer ist nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Erlaubnisfreie Einleitungen werden durch die Ausführungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Bayerischen Wassergesetz (BayWG) näher bestimmt.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung von Wallenfels wird durch die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich.

Das Gebiet ist an Anlagen der Deutschen Telekom angeschlossen.

10.3. Müllentsorgung

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

Für die Entsorgung von Problemmüll aus privaten Haushalten wird zweimal jährlich eine mobile Sammlung durchgeführt. Die Kompostierung organischer Stoffe erfolgt in den Kompostierungsanlagen des Landkreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter an der nächsten befahrbaren Straße zur Entleerung bereitgestellt werden müssen.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung übernimmt die Stadt Wallenfels.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 6 BauGB)

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

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

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

12.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es auch durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung von entfernter liegenden Flächen zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen kann. Dies ist von den Anliegern hinzunehmen.

12.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt und damit von der Ausgleichsregelung entbunden.

12.2.3. Luftreinhaltung

Gemessen am Schwefeldioxidausstoß ist die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken 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 eventuelle 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.

12.3. Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Belange der gewerblichen Wirtschaft oder der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

13. Umweltbericht

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. Januar 2020
Aufgestellt: Kronach, im Januar 2020