



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

Begründung mit Umweltbericht Entwurf vom 29. Juli 2025

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.11.10**
Projekt: **Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.-Nrn. 650
und 650/1 der Gemarkung Nurn**

Gemeinde:

Markt Steinwiesen

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Florian Beierwaltes
Nurn 44a
96349 Steinwiesen

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. ANLASS, INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND DER SCHUTZGÜTER.....	4
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
4.1. BEBAUUNG.....	6
4.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	8
4.3. VER- UND ENTSORGUNG.....	9
4.4. GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN.....	11
Schutzgebietskulisse.....	11
Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	12
Bilanzierung des baulichen Eingriffs.....	12
Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor.....	12
Kompensation des baulichen Eingriffs.....	12
4.5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
4.6. WEITERE FESTSETZUNGEN.....	14
5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
6. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB.	16
1.1. <i>Beschreibung des Vorhabens</i>	16
1.1.1. Inhalt und Ziele der Planung.....	16
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	16
1.2. <i>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</i>	16
1.3. <i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung</i>	18
1.3.1. Schutzgut Mensch.....	18
1.3.2. Gewerbliche Emissionen.....	19
1.3.3. Verkehrslärm.....	19
1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	20
1.3.6. Schutzgut Landschaft.....	21
1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden.....	21
1.3.8. Schutzgut Wasser.....	23
1.3.9. Schutzgut Luft.....	24
1.3.10. Schutzgut Klima.....	24
1.4. <i>voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter</i>	24
1.5. <i>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</i>	25
1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
1.5.2. Prognose der Auswirkungen des geplanten Vorhabens.....	25
1.6. <i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	26
1.7. <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	27
1.7.1. spezieller Artenschutz.....	27
1.8. <i>Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)</i>	27
1.9. <i>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</i>	27
1.10. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</i>	27
1.11. <i>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</i>	28
1.12. <i>Quellen</i>	28

7. ENTWURFSVERFASSER..... 29

1. Anlass, Inhalt und Ziele der Planung

Vorhaben:

Am westlichen Ortsrand von Nurn sind zwei Bauvorhaben geplant, ein Wohnhaus, sowie eine Maschinenhalle für einen Gewerbebetrieb im Bereich Forstdienstleistungen.

Planungsrechtliche Situation:

Gegenwärtig ist die Fläche größtenteils als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach den restriktiven Vorschriften des § 35 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Auch die für die beabsichtigte Nutzung relevanten verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO zielen auf eine forstwirtschaftliche Privilegierung ab.

Diese Privilegierung wird im vorliegenden Fall aber für eine GmbH nicht gewährt. Für die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Bauvorhaben ist daher aus Gründen der Rechtssicherheit eine Beurteilung nach § 30 oder § 34 des Baugesetzbuches anzustreben.

Zunächst war beabsichtigt, eine Einbeziehungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Die Genehmigungsfähigkeit des gewerblichen Vorhabens wäre bei dieser Vorgehensweise jedoch infrage gestellt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Zur Sicherstellung der größtmöglichen Rechtssicherheit für das Vorhaben bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB an.

Es handelt sich um die Planung eines Dritten und um ein konkret abzugrenzendes Vorhaben.

Ein Angebotsbebauungsplan erscheint insbesondere aus zwei Gründen nicht zielführend:

- Dem § 1a Abs. 2 BauGB muss Rechnung getragen werden, die Begründung für die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu baulichen Zwecken im Außenbereich ist bei der Anwendung des § 12 BauGB nachvollziehbarer zu leisten.
- Die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung ist bei einem vorhabenbezogenen Verfahren deutlich zielführender und nachvollziehbarer zu leisten als bei einem Angebotsbebauungsplan.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Ein Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Steinwiesen abgeschlossen.

Ziele:

Es ist beabsichtigt, ein konkretes Vorhaben Dritter umzusetzen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 650, 650/1 und 636 der Gemarkung Nurn.

Das Plangebiet umfasst 12.240 m². Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 650 und 650/1 der Gemarkung Nurn befinden sich in Privatbesitz. Sie werden landwirtschaftlich und als Lagerplätze genutzt.

Fl.-Nr. 636 der Gemarkung Nurn ist ein öffentlicher Feld- und Waldweg.

Bei Maßnahmen mit Grenzbezug ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

2.2. Beschreibung des Gebietes und der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Steinwiesener Ortsteils Nurn.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Osten durch bestehende Bebauung.
- Im Süden durch bestehende Bebauung.

Das Plangebiet fällt nach Süden, es liegt im Norden auf ca. 561 Meter über NN, im Süden auf 546 Meter über NN.

Das Plangebiet liegt im Nordwestlichen Frankenwald. Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Karbon, Supergruppe Saxothuringikum, Thüringische Fazies, Leutenberg-Gruppe, Kaulsdorf-Formation.

Gesteinsbeschreibung: Wechsellagerung von Sandstein, fein- bis mittelkörnig, plattig bis dickbankig und Ton- bis Siltschiefer, siltig bis sandig gebändert, blaugrau bis dunkelgrau, z. T. Einlagerungen von Grauwacke, fein- bis grobkörnig.

Der Baugrundtyp sind harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten mit sehr hoher Mittlerer Tragfähigkeit.

Die Böden charakterisieren sich fast ausschließlich als Braunerde (podsolig) aus Grussand bis - schluff (Deckschicht) über Sand- bis Schluffschutt (Quarzit(schiefer) oder Sandstein).

Die Angaben sind allgemeiner Natur und öffentlichen Quellen entnommen und ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Altlastenflächen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Die gewerblich genutzten Standorte sind nicht flächendeckend hinsichtlich ihres Kontaminationspotenzials erfasst worden. Daher können auf Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, durchaus bisher unbekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf Grundstücken bisher nicht lokalisierte Aufschüttungen oder Ablagerungen befinden. Sollte daher bei notwendigen Erd- oder Betonarbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich das Sachgebiet 27 im Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen.

Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete oder Vorrangflächen.

Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen, auch keine Überschwemmungsgebiete.

Evtl. vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen. Das infolge des Geländegefälles anfallende Oberflächen- und Hangwasser ist weiterhin schadlos abzuführen. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Es liegen keine Daten aus Grundwasseraufschlüssen vor. Die exakten Grundwasserverhältnisse sind ggf. durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

Hierfür ist eine Bohranzeige nach § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG beim zuständigen Landratsamt einzureichen.

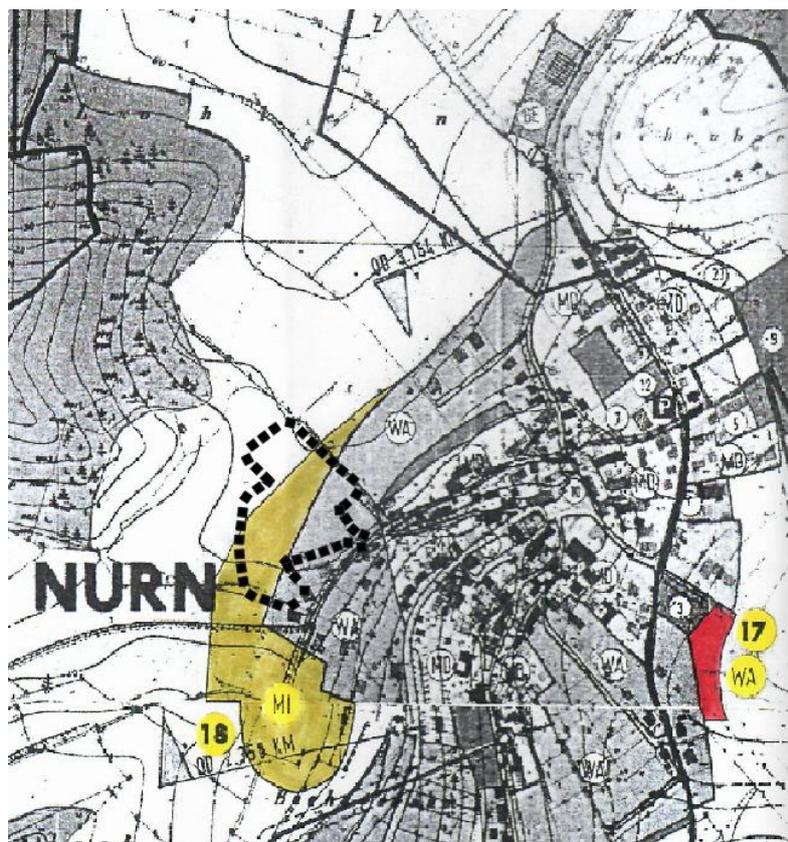
Die Hinweiskarte für „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz gibt für das Plangebiet keine Hinweise.

Auf § 37 WHG wird hingewiesen, dieser wird insbesondere durch die Anordnung der baulichen Anlagen (Baugrenzen) im Plangebiet berücksichtigt.

Die Einstufung des Grünlands hat im Mai 2025 stattgefunden. Der Bestand wurde als G 212 (BNT) bewertet, dies entspricht mäßig extensiv genutztem, artenreichen Grünland.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Steinwiesen ist der Ortsteil Nurn folgendermaßen dargestellt:



Der Planausschnitt zeigt die 1. Änderung. Diese wurde mit dem Ziel durchgeführt, die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben zu ermöglichen und auch den Belangen der ansässigen Landwirtschaft gerecht zu werden.

Grundzüge der Planung werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation bedarfsorientiert weiterentwickelt. Es ist insbesondere städtebaulich erforderlich, die Grenze der baulichen Entwicklung im Norden zu arrondieren, sodass die forstwirtschaftlichen Verkehre über den angrenzenden Flurbereinigungsweg (damals noch nicht vorhanden) abgewickelt werden können und die Ortslage nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren sind die gewerblich genutzten Anteile auch so weit wie möglich von der bestehenden Wohnbebauung abzurücken. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes erscheint die gewählte Abgrenzung vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verhältnisse vertretbar und der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Steinwiesen entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthalten daher objektbezogene Nutzungsfestsetzungen für das konkrete Vorhaben. Das Vorhaben gliedert sich in zwei Teilgebiete unterschiedlicher Nutzung auf, von der Festsetzung einer allgemeinen Art der baulichen Nutzung wird daher aus praktischen Gründen abgesehen.

Für Fl.-Nr. 650/1 der Gemarkung Nurn (Teilgebiet 1) ist ein Gewerbebetrieb für Forstdienstleistungen zulässig.

In diesem Rahmen werden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- Unterstellen und Abstellen von Arbeitsmaschinen
- Reparatur und Wartung von Arbeitsmaschinen
- Lagerung von Material
- vorbereitende Arbeiten
- Betrieb von Sägespaltautomaten
- Büro
- Sanitäranlagen

Damit ist das Vorhaben in seinen funktionalen Hauptbestandteilen erfasst. Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der städtebaulichen Gesamterforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für Fl.-Nr. 650 der Gemarkung Nurn (Teilgebiet 2) werden folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- ein Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen

Das Vorhaben umfasst auch ein Wohngebäude, die dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze sind von der Nutzung ebenfalls umfasst. Die städtebauliche Erforderlichkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus der städtebaulichen Gesamterforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 1 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es handelt sich um eine gewerblich genutzte Fläche, die geplante Halle samt Vorplatz wird zu einer Überdeckung i.S.d. § 19 BauNVO in diesem Umfang führen, die Festsetzung ist daher erforderlich.

Die Fläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beträgt 3.139 m², es ist somit eine Überbauung von 3.139 m² x 0,8 = 2.655 m² zulässig.

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 2 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Die Fläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beträgt 8.877 m², es ist somit eine Überbauung von 8.877 m² x 0,15 = 1.331 m² zulässig. Diese Überbauung beinhaltet die künftige Feuerwehrezufahrt, den bestehenden Feldweg auf dem Grundstück und das Wohnhaus zzgl. der Nebenanlagen.

Um Missverständnissen hinsichtlich der Berücksichtigung von Zuwegungen und Nebenanlagen vorzubeugen wurde von der Festsetzung einer absoluten Grundfläche abgesehen, auch wenn sich diese im Hinblick auf die Grundstücksgröße angeboten hätte.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Firsthöhe in Teilgebiet 1 eine Höhe von 9,00 Metern (FH ≤ 9,00m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

Diese Festsetzung bildet das Vorhaben ab.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante in Teilgebiet 2 eine Höhe von 10,50 Metern (GOK ≤ 10,50m) nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens im Untergeschoss (OK FFB UG) bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK First o. OK Attika).

Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten.

Diese Festsetzung bildet das Vorhaben ab.

Die Gebäudeoberkante erscheint nur auf den ersten Blick hoch angesetzt. Der Bezugspunkt ist die OK FFB UG, nicht die OK FFB EG. Aufgrund der Hanglage ist es zielführender, den Bezugspunkt nicht auf das Erdgeschoss zu legen, sondern auf das notwendigerweise zutage tretende Untergeschoss (Kellergeschoss). Dadurch wird die städtebaulich konkret in Erscheinung tretende Gebäudehöhe im Plan abgebildet.

Um sicherzustellen, dass diese Absicht nicht unterlaufen wird, wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal drei festgesetzt.

Bauweise & überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen betragen < 50m und die Abstandsflächen gem. der jeweils geltenden Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Baugrenzen wurden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und beinhalten einen Gestaltungsspielraum. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenze nicht für Nebenanlagen, Stellplätze etc. gilt, sondern nur für Hauptgebäude.

Örtliche Bauvorschriften

2.1. Dächer

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig.

2.2. Fassaden

Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig.

2.3. Beleuchtung

Die Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen. Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten.

Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich, daher ist Art. 11a BayNatSchG ein besonderes Gewicht beizumessen.

4.2. Verkehrserschließung

Die Flächen liegen an einer zur Erschließung bestimmten Ortsstraße (Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn).

Die Erschließung ist auf Kosten der Bauherren und Eigentümer durchzuführen. Regelungen dazu werden in einem Durchführungsvertrag konkretisiert.

Von Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn bis Fl.-Nr. 650/1 der Gemarkung Nurn ist eine direkte Zufahrt als innere Erschließung vorgesehen, die insbesondere auch für die Feuerwehranfahrt dienen soll.

Die Maschinenhalle selbst wird über den öffentlichen Feld- und Waldweg auf Fl.-Nr. 636 der Gemarkung Nurn angefahren, um die Wohnbebauung im Ort zu entlasten. Da der Großteil der Arbeiten im Wald mit entsprechendem Gerät stattfindet, ist eine andere An- und Abfahrt auch nicht zielführend. Der Weg befindet sich in Straßenbaulast der Gemeinde und ist für den Anliegerverkehr freigegeben.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken wird weiterhin sichergestellt, da substantiell nicht in den Flurbereinigungsweg (ÖFW) eingegriffen wird. Der Gewerbebetrieb ist auf das landwirtschaftliche Wegenetz angewiesen.

Abwehrender Brandschutz:

Eine Feuerwehrezufahrt von der nächstgelegenen Erschließungsstraße zu der gewerblichen Nutzung wurde vorgesehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Die Zufahrten und Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet (befestigt) sein. Eine durchgehende Mindestbreite der Straßen und Wege für die Einsatzfahrzeuge von mind. 3,00 m ist einzuhalten, soweit sie geradlinig geführt werden. In Krümmungs- bzw. Kurvenbereichen sind entsprechende Aufweitungen vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Begrenzungen durch Zäune, Bewuchs, Lichtmasten o. ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt wird. Der frei zugängliche Arbeitsraum muss eine Breite von mind. 4 m betragen. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen vorzusehen, die eine Breite von mind. 3 m aufweisen müssen.

Die Zufahrten und Straßen müssen geeignet sein, die Verkehrslasten der Fahrzeuge aufzunehmen (DIN 14090, mind. 16t). Sind die Straßen als Stichstraßen ausgeführt, so ist am Ende der Straße eine entsprechend befestigte Wendemöglichkeit für die Feuerwehr zu schaffen.

Die Sicherstellung der Nutzbarkeit der Straßen und Zufahrten ist jahreszeitlich unabhängig zu gewährleisten.

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig freizuhalten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung im Plangebiet 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 Kronach unterliegen.

Es werden keine Wendeanlagen errichtet. Die Behälter müssen an der nächstgelegenen geeigneten öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist auch in offenen Gräben zulässig.

Trinkwasserversorgung:

Die Herstellung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der Baugrundstücke muss durch den jeweiligen Bauherrn erfolgen, dies erfolgt auch auf Kosten des Bauherrn, und wird im Durchführungsvertrag fixiert.

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Straße Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn an. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser des Ortsteils Nurn in ausreichender Menge und Qualität ist durch die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Frankenwaldgruppe gesichert.

Ein Mischwasserkanal liegt in der Straße Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn an. Die Behandlung erfolgt in der Kläranlage Steinwiesen.

Schmutzwasser:

Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn ist grundsätzlich möglich. Dabei ist die vorgesehene Erweiterung des Planungsbereiches bei den weiteren Planungen für die Mischwasserbehandlung Nurn mit zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser von dem Wohnhaus wird gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Straße Fl.-Nr. 642 der Gemarkung Nurn eingeleitet. Zur Pufferung ist eine Zisterne mit einem abflusswirksamen Volumen von 5 m³ verbindlich.

Es wird empfohlen, ein möglichst großes Zisternenvolumen auf Grund der Klimaerwärmung zu wählen. Der Überlauf der Zisterne könnte zusätzlich über Gießmulden oberflächlich abgeleitet und breitflächig auf dem Grundstück versickert werden und so zur Grundwasserneubildung einen Beitrag zu leisten.

Niederschlagswasser von den Dachflächen der Maschinenhalle soll durch geeignete Einrichtungen versickern. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Der Anschluss von Notüberläufen auf den Grundstücken für das anfallende Niederschlagswasser an die Mischwasserkanalisation muss mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Gewerbemäßig genutzte Flächen müssen befestigt und für den Havariefall mit Ölabscheidern ausgestattet werden. Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen soll gefasst und ebenfalls durch geeignete Einrichtungen im Plangebiet versickern.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt.

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

Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben

- des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser),
 - des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und
 - des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)
 - des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)
- hingewiesen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen 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 800m².

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

Löschwasserversorgung:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 (DVGW, Tabelle 1 mit dem Richtwert von 48 m³ für eine Löszeit von zwei Stunden, für ein allgemeines Wohngebiet, zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung muss durch Hydranten mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar erbracht werden. Die Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3232 zu verwenden. Werden Unterflurhydranten verwendet, so müssen diese der DIN EN 14339 entsprechen und sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Überprüfung und Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung obliegt der zuständigen Gemeinde bzw. dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmens. Die Anordnung der Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle zu erfolgen. Ist die Löschwassermenge durch das öffentliche Leitungsnetz nicht sicherzustellen, so ist zum Erreichen der notwendigen Löschwassermenge die Anordnung von Löschwasserbehältern notwendig. Die Löschwasserbehälter müssen nach DIN 14230 hergestellt werden. Die Anordnung der Löschwasserbehälter hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle zu erfolgen. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung ist durch den Versorgungsträger bzw. durch die Gemeinde/Stadt nachzuweisen. Für das Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen bzw. entsprechend anzupassen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Strom:

Das Plangebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen. Im Bereich der Zufahrt befindet sich ein Kundenkabel unbekannter Lage.

Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH:

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-pflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Die beiliegenden Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen sind ebenfalls zu beachten.

In dem vom Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bitten um eine rechtzeitige Anmeldung des Strom-Netzanschlusses unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/fuer-kommunen-und-partner/installateure/netzan-schluss-portal.html>

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Gas:

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzt.

4.4. Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Das Gebiet befindet sich im Naturpark Frankenwald.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Geroldgrüner Forst in über 2,6 km Entfernung („Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldgrüner Forst“).

Biotopschutzrechtliche Belange

Amtlich kartierte Biotope sind planbetreffen: Folgende Biotope befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung:

5634-1097; Teilflächen 11 und 12: Lineare Altgras- und Extensivwiesenbiotope bei Nurn. Die tatsächliche Ausprägung entspricht eher einem selten genutzten und unregelmäßig gepflegten Grünweg. Es erscheint möglich, dass es sich um Überbleibsel einer früheren Radialhufenflurform handelt. § 30 BNatSchG ist nicht einschlägig.

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG).

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

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

In Anlehnung an den Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Beeinträchtigungsfaktor: 0,8 bzw. 0,15 (= GRZ) für das Bauland

Fläche in m ²	BayKompV	Wertpunkte	Wert	Beeinträchtigung	Ausgleichsbedarf in WP
3.139	G 212	8	25.112	0,8 (GRZ)	20.089,6
8.877	G 212	8	71.016	0,15 (GRZ)	10.652,4

30.742 Wertpunkte

Planungsfaktor: 0,10

Ausgleichsbedarf Wohngebäude = 10.652,4 Wertpunkte – Planungsfaktor

Ausgleichsbedarf = 10.652,4 – 0,10 = 9.587 Wertpunkte

Ausgleichsbedarf Betriebsgebäude = 20.089,6 Wertpunkte – Planungsfaktor

Ausgleichsbedarf = 20.089,6 – 0,10 = 18.081 Wertpunkte

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Maßnahmen, die einen Planungsfaktor begründen:

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin (gem. Tab. 2.2 Leitfaden zur Eingriffsregelung).
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden (gem. Tab. 2.2 Leitfaden zur Eingriffsregelung).

Kompensation des baulichen Eingriffs

Für den baulichen Eingriff werden 27.668 Wertpunkte von einem privaten Ökokonto der Lignum Forst Management GmbH vertraglich abgelöst.

4.5. Immissionsschutz

- Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten zu rechnen, die von den Nutzern hinzunehmen sind.
- Unzulässige Beeinträchtigungen durch Betriebsstätten, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich, da nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege.

Durch das Vorhaben kommt es zu gewerblichen Emissionen durch folgende Nutzungen:

- wettergeschützte Reparaturen und Wartungen (z.B. Schärfen von Schneidwerkzeugen, Ölwechsel, aber auch aufwändige Reparaturen) an den Maschinen sowie vorbereitende Arbeiten (z.B. Knüpfen von Drahtosen, Anspitzen von Pfählen). Dafür sind, unter anderen, folgende Maschinen, an wechselndem Ort, in der Halle in Verwendung:
 - Kettensägen

- Winkelschleifer
- Tischkreissäge
- Schweißgerät
- Im Außenbereich der Halle, auf dem Hof, ist der Betrieb eines Sägespaltautomaten geplant, welcher gelegentlich, mehrere Stunden am Stück zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr betrieben wird. Genauso wird auf dem Hof gelegentlich ein Hochdruckreiniger für maximal eine Stunde betrieben.
- Die Schlepper fahren die Halle werktags täglich mehrmals, jedoch nur zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr. Bagger und Planierdrape verlassen das Gelände auf einem Tieflader, welcher mit dem Schlepper und zu den gleichen Zeiten gezogen wird.
- An- und Abfahrende LKWs sind maximal einmal täglich, einmal wöchentlich und viermal monatlich zu erwarten. Das Auf- und Abladen erfolgt vorerst mit Frontlader am Schlepper und später mit Gabelstapler (dieselbetrieben).
- Ansonsten fahren nur PKW der Mitarbeiter den Hof zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr an. Das Parken erfolgt auf der Hoffläche und in der Halle.

In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht müssen für das Vorhaben folgende Auflagen eingehalten werden:

1. Zur Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche einschließlich Fahrverkehr gelten die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998.
2. Die von der forstwirtschaftlich genutzten Halle ausgehenden Geräusche einschließlich Fahrverkehr dürfen gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte (IRW) an den nächstgelegenen Nachbargrundstücken nicht überschreiten:

Immissionsort	IRW in dB(A) tagsüber	IRW in dB(A) nachts
IO 1 (WA): Fl.Nr.463/6, Wohnhaus Nurn 150	55	40
IO 2 (WA): Fl.Nr.463/5, Wohnhaus Nurn 152	55	40

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr des darauffolgenden Tages. Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages und die ungünstigste Stunde während der Nacht bezogen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tagsüber 85 dB(A) und in der Nacht 60 dB(A) nicht überschreiten.

3. Die bewerteten Schalldämmmaße R_w' aller schallabstrahlenden Außenhautelemente müssen (im betriebsfertig eingebauten Zustand) mindestens 20 dB erreichen.
4. Der über die Tagzeit gemittelte Halleninnenpegel darf 90 dB(A) nicht überschreiten.
5. Die in der Betriebsbeschreibung (vom 29.11.2024) unter Ziffer 2 aufgeführten Maschinen einschließlich des Ver- und Entsorgungsverkehrs sowie der Be- und Entladetätigkeiten im Freien dürfen nur während der Tageszeit und nur in der Zeit von 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und nur bis zu zwei Stunden täglich betrieben werden. Mit Ausnahme des Sägespaltautomaten, der bis zu 8 Stunden täglich betrieben werden darf.
6. Die in der Betriebsbeschreibung (vom 29.11.2024) unter Ziffer 2 aufgeführten Maschinen, welche außerhalb der Halle länger als 1h betrieben werden sollen, müssen mindestens im Abstand von 80 m zum nächstgelegenen Immissionsort betrieben werden.

7. Lärmrelevante Anlagen bzw. Anlagenteile sind dem neuesten Stand der Schallschutztechnik entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Lärmintensive bzw. vibrierende Anlagenteile sind körperschall- bzw. schwingungs isoliert aufzustellen und ggf. in Massivbauten unterzubringen.
8. Die Einhaltung der oben festgelegten Immissionsrichtwerte ist auf Anforderung des Landratsamtes Kronach durch ein zugelassenes Messinstitut nachzuweisen.
9. Alle Abfälle sind in geeigneten Behältern nach Arten getrennt zu sammeln und so zum Transport bereitzustellen, dass sie unbefugten Personen nicht zugänglich sind und Beeinträchtigungen der Umwelt (z.B. Geruchsbelästigungen, Wassergefährdung, Windverfrachtungen staubender Stoffe etc.) nicht auftreten können.
10. Fahrwege und Betriebsflächen im Anlagenbereich sind in einer der Verkehrsbeanspruchung entsprechenden Stärke zu befestigen.
11. Die genutzten Flächen sind entsprechend dem Verunreinigungsgrades regelmäßig (mindestens alle zwei Wochen) zu säubern. Staubaufwirbelungen sind zu vermeiden.

Hinweise:

- Der Kamin der geplanten Hackschnitzelheizung hat den Anforderungen des § 19 der 1. BImSchV zu entsprechen.
- Es sollten die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft (Diesel und Öllagerung, Ölwechsel) am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

4.6. Weitere Festsetzungen

- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 zum Schutz des Bodens.)

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung von Vorhaben.

Denkmalrechtlicher Hinweis:

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 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (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.

Hinweise nach Naturschutzrecht:

Nachrichtlich übernommen wurden amtlich kartierte Biotop. Folgende Biotop befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung:

5634-1097; Teilflächen 11 und 12: Lineare Altgras- und Extensivwiesenbiotop bei Nurn.

Weiterhin wurden bestehende Trinkwasserleitungen und Mischwasserkanäle in der Planzeichnung dargestellt.

6. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Für ein abgrenzbares Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 650, 650/1 und 636 der Gemarkung Nurn.

1.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

Am westlichen Ortsrand von Nurn sind zwei Bauvorhaben geplant, ein Wohnhaus, sowie eine Maschinenhalle für einen Gewerbebetrieb im Bereich Forstdienstleistungen.

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 1 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es handelt sich um eine gewerblich genutzte Fläche, die geplante Halle samt Vorplatz wird zu einer Überdeckung i.S.d. § 19 BauNVO in diesem Umfang führen, die Festsetzung ist daher erforderlich.

Die Fläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beträgt 3.139 m², es ist somit eine Überbauung von 3.139 m² x 0,8 = 2.655 m² zulässig.

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 2 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Die Fläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beträgt 8.877 m², es ist somit eine Überbauung von 8.877 m² x 0,15 = 1.331 m² zulässig. Diese Überbauung beinhaltet die künftige Feuerwehrezufahrt, den bestehenden Feldweg auf dem Grundstück und das Wohnhaus zzgl. der Nebenanlagen.

1.2. 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 gem. Regionalplan nicht betroffen. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Steinwiesen als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Steinwiesen ist das Gebiet im Osten als Allgemeines Wohngebiet, im Zentrum als Mischgebiet und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Grundzüge der Planung werden bedarfsorientiert weiterentwickelt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kronach (ABSP)

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP innerhalb des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebietes „Großflächige Waldbereiche und Wiesentäler im Frankenwald“.

Folgende vorhabenrelevante Ziele und Maßnahmen sind seitens der Fachplanung einschlägig:

1. Erhaltung der Unzerschnittenheit und Ungestörtheit der Wälder und Täler im Schwerpunktgebiet, insbesondere als Lebensraum des Schwarzstorchs sowie als potenzielle Lebensräume von Wildkatze und Luchs
 9. Erhaltung und Optimierung von Feuchtwiesen in den Bachtälern und Lichtungen im Frankenwald als Nahrungshabitate des Schwarzstorchs im Umfeld bekannter Horste
 10. Erhaltung und Optimierung von Verbundachsen zwischen den regional bis landesweit bedeutsamen Magerstandorten auf den Rodungsinseln im Frankenwald:
 - Erhaltung und Optimierung von Bärwurzweiden und Borstgras. bzw. Magerrasenbeständen in den (breiteren) Talbereichen
 - Vernetzung nach Osten über die Talbereiche von Rodach und Wilder Rodach.
- Für Trockenstandorte ist daneben die Erhaltung und Optimierung der Bärwurzweiden und Magerrasenbestände im südlichen Frankenwald einschlägig.

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)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und 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 Erholungswertes 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	Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.

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

1.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche am westlichen Ortsrand des Steinwiesener Ortsteils Nurn. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sehen im Westen von Nurn konzeptionell einen Übergang in den Außenbereich durch eine Anreicherung der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung mit kleineren Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Belange der ansässigen Landwirtschaft vor.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.

- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Osten durch bestehende Bebauung.
- Im Süden durch bestehende Bebauung.

An das Plangebiet grenzt Wohnnutzung an.

Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Für die naturbezogene Erholung ist das Gebiet potenziell geeignet. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkungsbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden, eine örtliche Erholungsnutzung auf den angrenzenden Wegen ist anzunehmen.

Das Gebiet besitzt eine hervorragende Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung.

Folgende örtliche Wanderwege führen an dem Gebiet vorbei:

- Frankenwald - Steigla "Ködeltour"
- Frankenwaldverein/Wanderregion RT (Oberes Rodachtal) - grün auf weiß RT 25 (Hubertus-Weg)
- Frankenwaldverein/Wanderregion RT (Oberes Rodachtal) - grün auf weiß RT 24 (Zweiwasser-Weg)

Auswirkungen

Es grenzen Siedlungsflächen an; eine Nutzungseinschränkung dieser Flächen durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Dadurch, dass eine gewisse Vorprägung gegeben ist, werden diesbezüglich nur geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG werden nachfolgend bewertet.

1.3.2. Gewerbliche Emissionen

Beschreibung:

Gegenwärtig ist gewerbliche Nutzung in den benachbarten Bereichen nicht vorhanden, das Plangebiet wird teilweise zu Lagerzwecken und für private Brennholzproduktion genutzt. Dabei handelt es sich um weit verbreitete und übliche Tätigkeiten im ländlichen Raum des Landkreises Kronach.

Auswirkungen:

Aufgrund einer Betriebsbeschreibung ist davon auszugehen, dass aus Teilgebiet 1 gewerbliche Emissionen zu erwarten sind. Infolgedessen sind umfangreiche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen entstehen nicht. Es handelt sich nicht um einen Angebotsbebauungsplan. Die gewerbliche Nutzung (Forstwirtschaft) wird im ländlichen Raum des Landkreises Kronach in subjektiver Hinsicht als weit verbreitete Alltagstätigkeit beurteilt.

1.3.3. Verkehrslärm

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt nicht in dem Einwirkungsbereich von Verkehrsemissionen.

Die Maschinenhalle selbst wird über den öffentlichen Feld- und Waldweg auf Fl.-Nr. 636 der Gemarkung Nurn angefahren, um die Wohnbebauung im Ort zu entlasten. Da der Großteil der Arbeiten im Wald mit entsprechendem Gerät stattfindet, ist eine andere An- und Abfahrt auch nicht zielführend.

Auswirkungen:

Keine.

1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits baulich geprägt. Die geplante Nutzung stellt kein wesensfremdes Element in diesem Landschaftsausschnitt dar.

Auswirkungen:

Nicht zu erwarten.

1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Es handelt sich um einen Landschaftsausschnitt mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten.

Sie werden landwirtschaftlich und als Lagerplätze genutzt. Die Einstufung des Grünlands hat den BNT G 212 gem. BayKompV ergeben.

Lebensraum

Fließende oder stehende Gewässer sind nicht betroffen. Wald ist nicht betroffen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Gruppe von Obstbäumen. Gehölzbestand ist nicht direkt betroffen.

Es ist von kulturfolgenden Vogelarten auf der Planungsfläche auszugehen. Diese Arten sind nach den Vorgaben des bayerischen LfU nicht SAP-relevant, da bei ihnen regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass für sie keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes befürchtet werden muss.

SAP-relevante Potentiale für Brutvögel der Offenlandhabitats sind vorhanden. Das Vorkommen der Feldlerche oder der Wachtel ist beispielsweise trotz der Vertikalstrukturen (Streuobstbestand) nicht komplett auszuschließen. Bei den Geländebegehungen im Mai 2025 wurden keine Exemplare beobachtet.

Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Das Gebiet befindet sich im Naturpark Frankenwald.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Geroldgrüner Forst in über 2,6 km Entfernung („Täler und Rodungsinseln im Frankenwald mit Geroldgrüner Forst“).

Amtlich kartierte Biotop sind planbetreffend: Folgende Biotop befinden sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung:

5634-1097; Teilflächen 11 und 12: Lineare Altgras- und Extensivwiesenbiotop bei Nurn. Die tatsächliche Ausprägung entspricht eher einem selten genutzten und unregelmäßig gepflegten Grünweg. Es erscheint möglich, dass es sich um Überbleibsel einer früheren Radialhufenflurform handelt.

Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung betreffend Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vornherein restlos ausgeschlossen werden, daher sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen erforderlich.

Es ist wahrscheinlich, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Planung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere Arten, die möglicherweise als Nahrungsgäste vorkommen.

Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Eignung von Offenlandflächen als Bruthabitats für Wiesenbrüter wie die Feldlerche oder der Wachtel ist nach fachlicher Einschätzung grundsätzlich gegeben.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine zusätzliche Trennungsfunktion, da es zu keiner Zerschneidung von Lebensräumen kommt.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete und Biotopverbundstrukturen durch die Planung nicht berührt werden und die Flächen bereits vorgeprägt sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in über 2,6 km Entfernung, Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Flächen. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Der Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten.

Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kann der entstandene Eingriff kompensiert werden.

1.3.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Landschaftsraum um Nurn vermittelt den Charakter der hochmittelalterlichen Rodungslandschaft und die Prägung durch die Flößerei- und Holzwirtschaft. Es handelt sich grundsätzlich um ein Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft.

Die hochmittelalterliche Rodungslandschaft ist gekennzeichnet durch eine hohe Eigenart und eine sehr hohe Reliefenergie.

Die Planung umfasst 12.240 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Osten durch bestehende Bebauung.
- Im Süden durch bestehende Bebauung.

Das Plangebiet fällt nach Süden, es liegt im Norden auf ca. 561 Meter über NN, im Süden auf 546 Meter über NN.

Das Gelände wird derzeit als Grünland bzw. in Teilen als Lagerplatz genutzt.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Auswirkungen:

Durch die weiteren Maßnahmen wird das Landschaftsbild nur kleinräumig beeinträchtigt. Im Nahbereich der Rodungsinsel wird der Eingriff durchaus wahrzunehmen sein. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Eine Beeinträchtigung oder Verschiebung von Grenzen der drei landschaftsbildprägender Nutzungsformen - großflächige Wälder, tief eingeschnittene, enge Wiesentäler, kleinflächige Offenländer (Rodungen) im Bereich der Hochflächen - findet nicht statt.

1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Die Planung umfasst 12.240 m².

Das Plangebiet liegt im Nordwestlichen Frankenwald. Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Karbon, Supergruppe Saxothuringikum, Thüringische Fazies, Leutenberg-Gruppe, Kaulsdorf-Formation.

Gesteinsbeschreibung: Wechsellagerung von Sandstein, fein- bis mittelkörnig, plattig bis dickbankig und Ton- bis Siltschiefer, siltig bis sandig gebändert, blaugrau bis dunkelgrau, z. T. Einlagerungen von Grauwacke, fein- bis grobkörnig.

Der Baugrundtyp sind harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten mit sehr hoher Mittlerer Tragfähigkeit.

Die Böden charakterisieren sich fast ausschließlich als Braunerde (podsolig) aus Grussand bis - schluff (Deckschicht) über Sand- bis Schluffschutt (Quarzit(schiefer) oder Sandstein). Die Angaben sind allgemeiner Natur und öffentlichen Quellen entnommen und ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Es handelt sich um ein Gebiet mit Böden von hervorragender Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Bei der Nutzung von Böden, die eine hervorragende Bedeutung auf Grund ihrer Empfindlichkeit bzw. als Standort für seltene Lebensgemeinschaften aufweisen, soll darauf hingewirkt werden, dass auf diese Eigenschaften und Funktionen besondere Rücksicht genommen wird. Dazu soll in aller Regel die gegenwärtige Bodennutzung beibehalten werden. Insbesondere bei Nurn, soll eine extensive Grünlandnutzung bzw. eine standortgemäße Waldbegründung angestrebt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass etwaige erhebliche Veränderungen der Bodenfunktionen durch geeignete Maßnahmen rückgängig gemacht werden. Moorböden sind nicht betroffen.

Es handelt sich weiterhin um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Erhalt erosions-schützender Vegetations-/Nutzungskulturen. Die Erosionsgefahr ist vergleichsweise hoch (durch Wasser überwiegend hoch bis sehr hoch).

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist überwiegend sehr gering.

Es können in den Aushubmassen geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel, Blei und Zink, evtl. Kupfer und Cadmium) vorhanden sein. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland genutzt. Boden wird versiegelt und im Zuge der Bauarbeiten umgelagert. Dadurch erfolgt eine kleinräumige Störung der Bodenschichtung. Mit großen Massenbewegungen durch die Bauarbeiten ist indes nicht zu rechnen.

Die natürlichen Bodenfunktionen in den überbaubaren Grundstücksflächen gehen irreversibel verloren, in versiegelten Bereichen erfolgt ein Totalverlust. Bei teilversiegelten oder unversiegelten Bereichen bleiben die Funktionen in mehr oder weniger stark (abhängig vom Versiegelungsgrad) eingeschränktem Umfang erhalten. Dies betrifft den Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss, Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung), die lokale Klimawirkung, Biodiversität und CO₂-Speicherung.

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 1 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es handelt sich um eine gewerblich genutzte Fläche, die geplante Halle samt Vorplatz wird zu einer Überdeckung i.S.d. § 19 BauNVO in diesem Umfang führen, die Festsetzung ist daher erforderlich.

Die Fläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beträgt 3.139 m², es ist somit eine Überbauung von $3.139 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.655 \text{ m}^2$ zulässig.

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Teilgebiet 2 eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Die Fläche i.S.d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO beträgt 8.877 m², es ist somit eine Überbauung von $8.877 \text{ m}^2 \times 0,15 = 1.331 \text{ m}^2$ zulässig. Diese Überbauung beinhaltet die künftige Feuerwehrezufahrt, den bestehenden Feldweg auf dem Grundstück und das Wohnhaus zzgl. der Nebenanlagen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen, dabei sind Auswirkungen nur durch unsachgemäßen Umgang zu erwarten.

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.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-Verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind infolge der empfindlichen Böden vergleichsweise sehr erheblich.

1.3.8. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Gebiet hat keine relevante Bedeutung für die Wasserversorgung des Marktes Steinwiesen. Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Das Vorhaben befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche, die den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnen. § 37 WHG ist zu berücksichtigen.

Die relative Grundwasserneubildung ist gering.

Es liegen keine Daten aus Grundwasseraufschlüssen vor. Die exakten Grundwasserverhältnisse sind ggf. durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

Es handelt sich bei dem Bereich um Nurn um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe.

Die Wahrscheinlichkeit von Stoffeinträgen (nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat) in das Grundwasser ist hoch, dieser Umstand macht eine Stoffverlagerung ins Grundwasser wahrscheinlich.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben erfolgt eine Versiegelung von Flächen. Dies wirkt sich mittelbar potentiell auf Grundwasserneubildung aus. Auswirkungen im Zuge von Starkregenereignissen sind bei der Planung konkreter Vorhaben unbedingt zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung wurden insbesondere die Unterlieger berücksichtigt, konkrete bauliche Schutzmaßnahmen für Gebäude werden auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt.

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Erhebliche Auswirkungen werden insgesamt nicht erwartet.

1.3.9. Schutzgut Luft

Beschreibung:

Unzulässige Immissionen von Luftschadstoffen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auswirkungen:

Durch das Baugebiet entstehen grundsätzlich keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu prognostizieren.

1.3.10. Schutzgut Klima

Beschreibung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion der un bebauten Flächen ist hoch. Das Gebiet ist nicht inversionsgefährdet.

Im Nördlichen Frankenwald soll grundsätzlich darauf hingewirkt werden, dass die für Kaltluftentstehung relevanten Offenlandflächen auf Grund ihrer klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für die Stadt Kronach erhalten werden.

Auf diesen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen auf den Hochlagen des Frankenwaldes bildet sich Kaltluft, die dann an den Talhängen herabfließt und über die Kaltluftleitbahnen der Täler der Rodach und Kronach in die Stadt Kronach gelangen.

Auswirkungen:

Die für das Klima bedeutsamen großen, zusammenhängenden Waldflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist für sich genommen nicht geeignet, einen erheblichen Beitrag zu einer Verschlechterung der Kaltluftleitbahnen der Täler der Rodach und Kronach in die Stadt Kronach zu bewirken. Kumulativ könnte dieses Vorhaben allerdings durchaus dazu beitragen.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden.

Die Inversionsgefährdung ist als niedrig einzustufen, sodass kumulative Auswirkungen aufgrund von Emissionen und einer gleichzeitigen Inversionslage ausgeschlossen werden können.

1.4. 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	Erhebliche Auswirkungen Eingriffserheblichkeit gemäß § 14 BNatschG ist festzustellen.
Schutzgut Landschaft	Geringe Auswirkungen Die Auswirkungen sind kleinräumig.
Schutzgut Fläche, Boden	Erhebliche Auswirkungen Sehr erheblicher Verlust von Bodenfunktionen.
Schutzgut Wasser	Geringe Auswirkungen Versickerungsfähigkeit von Grund und Boden werden nachteilig verändert.
Schutzgut Luft	Keine Auswirkungen

Schutzgut Klima	Geringe Auswirkungen Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen. Verringerte Kaltluftproduktion.
------------------------	--

1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Grenzbereich wäre eine Beurteilung nach § 34 BauGB denkbar.

Für forstwirtschaftliche Vorhaben ist auch eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB im Bereich des Möglichen.

Beide Konstellationen würden mit denselben Umweltauswirkungen einhergehen.

1.5.2. Prognose der Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	Eingriffswirkungen
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Die Verkehrserschließung ist Bestand.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuanlage von plangebietsinternen Wegen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung im Zuge der plangebietsinternen Erschließung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen. Die Versickerungsflächen bewirken Verbesserungen der Bodenfunktionen, der Lebensraumfunktion und des Mikroklimas.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Mit gewerblicher Nutzung sind Geräuschemissionen verbunden.
Betriebsbedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	betriebsbedingt kommt es zu einer Versiegelung von Flächen in einem Umfang von bis zu 4.470 m ²
Lichtemissionen	Beleuchtungen und betriebsbedingter Verkehr verursachen Lichtemissionen. Photovoltaik und Solarthermie verursachen Blendwirkung.
Luftverunreinigungen	verkehrsbedingte und betriebsbedingte Emissionen innerhalb des Baugebietes.
Entwässerung	Niederschlagswasser wird soweit wie möglich versickert.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.

Bodenabtrag/-auftrag	Bei den Baumaßnahmen entstehen Erdmassenbewegungen. Diese dabei anfallenden Erdmassen werden zunächst am Standort zwischengelagert und schließlich nach Fertigstellung im Baugebiet wieder eingebaut oder zur Geländemodellierung im Plangebiet verwendet. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.
Denkmalschutz	Die Meldepflicht für Bodendenkmäler wird beachtet.

Abrissarbeiten finden nicht statt. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht festzustellen.

Bodenschutzklausel

Der Umgang mit Grund und Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich. Dabei werden größtenteils Potentialflächen des Flächennutzungsplanes aktiviert.

Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer erhöhten Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Betroffenheit mit einhergehenden Sachschäden ist bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Bei der Planung konkreter Vorhaben ist dies unbedingt zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung wurden insbesondere die Unterlieger berücksichtigt, konkrete bauliche Schutzmaßnahmen für Gebäude werden auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt.

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

Schutzgut Mensch	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum speziellen Artenschutz
Schutzgut Landschaft	Abgrenzung des Plangebietes mit Erhalt des Obstbaumbestands
Schutzgut Fläche, Boden	§ 202 BauGB obligatorisch, allgemeinverbindliche Regelwerke des vorsorgenden Bodenschutzes sind einzuhalten; gegebenenfalls bodenkundliche Baubegleitung, sofern Eingriffsfläche > 3.000 m ² .
Schutzgut Wasser	Allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten. Vorrang der Versickerung wird beachtet.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Die Details der Entwässerung ist in nachgeordneten Verfahren zu klären, die Abfallentsorgung erfolgt öffentlich.

1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Zuge des Verfahrens ausgeglichen.

1.7.1. spezieller Artenschutz

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, daher ist nachfolgende Bauzeitenregelung obligatorisch:

V1: Erdbauarbeiten dürfen nicht zwischen Mitte März und Ende August stattfinden.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht verwirklicht werden. Zielarten sind Feldlerche und Wachtel.

1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Keine.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden, da unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion nicht stattfindet.

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB sollen durch die Gemeinde überwacht werden.

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

Sollte bei notwendigen Erd- oder Betonarbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich das Sachgebiet 27 im Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen.

Das Monitoring im Hinblick auf Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen ist in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits geregelt.

1.10. 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 sämtliche Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

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

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Es sollen eine Maschinenhalle für forstwirtschaftliche Tätigkeiten errichtet werden und ein Wohngebäude.

Eine Beeinträchtigung der Naherholung findet nicht statt, die gewerblichen Emissionen werden durch geeignete Maßnahmen nachvollziehbar auf ein verträgliches Maß abgesenkt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine Bodendenkmäler.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Lage am Ortsrand ist grundsätzlich exponiert, aber eine weiträumige Einsehbarkeit von außerhalb der Nurner Rodungsinsel ist nicht festzustellen. Wegen des nahen Waldes handelt es sich nicht um einen aufdringlichen Blickfang, die Maschinenhalle wird zudem an die Topographie angepasst und in den Hang „eingegraben“.

Durch die Planung werden keine Flächen berührt oder beeinträchtigt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Das Gebiet befindet sich im Naturpark Frankenwald.

Zwei Biotope werden randlich berührt und bleiben erhalten.

Mit den Darstellungen sind insgesamt betrachtet, keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft wie beschrieben ausgeglichen wird.

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden, daher ist eine Bauzeitenregelung obligatorisch.

Die vorhandenen Böden sind bedeutsam und werden durch Bauvorhaben erheblich und dauerhaft geschädigt.

Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Verbleibende, nicht ausgleichbare negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter können mit Ausnahme von den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Bereich von Bauvorhaben in der Gesamtbetrachtung nicht festgestellt werden.

1.12. 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.; 2004): 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 Markt Steinwiesen

Regierung von Oberfranken (2004): 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 der Satzung geltenden Fassung.

7. Entwurfsverfasser

Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 29. Juli 2025
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2025