



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

---

# Begründung Vorentwurf vom 25.10.2022

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.17.47**  
Projekt: **Erlass einer Ergänzungssatzung  
für den Gemeindeteil Grün**

Gemeinde:

Weissenbrunn

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Gemeinde Weissenbrunn

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	4
3.2. FACHPLANUNGEN .....	5
3.3. SCHUTZZONEN .....	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	5
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>6</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE .....	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE .....	6
5.6. VEGETATION.....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>8</b>
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>8</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
8.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME.....	8
8.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....	8
8.3. PFLANZLISTE FÜR RANKPFLANZEN .....	9
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>9</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG .....	9
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	10
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
9.4. BODENORDNUNG .....	10
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....</b>	<b>10</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	10
11.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	11
11.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
11.3.1. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	11
11.3.2. <i>Landwirtschaft</i> .....	11
11.3.3. <i>Lärmschutz</i> .....	11
11.3.4. <i>Luftreinhaltung</i> .....	11
11.4. WIRTSCHAFT.....	12
11.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	12
<b>12. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>12</b>

---

12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	12
12.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	12
12.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i> .....	12
12.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i> .....	12
12.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	12
12.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	13
12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	13
12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	13
12.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	13
12.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i> .....	14
12.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	14
12.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	14
12.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	14
<b>13. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>17</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Weißenbrunn liegt im Süden des Landkreises Kronach, etwa fünf Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 480 Metern über NN (Gemeindeteil Wildenberg) und 295 Metern über NN (Gemeindeteil Hummendorf). Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Weißenbrunn, den Kirchdörfern Gössersdorf und Hummendorf, den Dörfern Eichenbühl, Friedrichsburg, Grün, Neuenreuth, Reuth, Thonberg und Wildenberg, den Weilern Sachspfeife und Schlottermühle sowie den Einzeln Böhlbach, Buch, Flöhberg, Hohenwart, Holzhaus, Kaltbuch, Neutennig, Obertennig, Plösenthal, Rangen, Rucksgasse, Rucksmühle, Schaufel, Sorg, Untertennig und Wustung.

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

Die Gemeindefläche umfasst 26,4 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 2.789 am 31. Dezember 2021. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Weißenbrunn fiel von 3.261 am 27. Mai 1970 auf 3.084 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl bis 3.239 am 30. Juni 1993 kontinuierlich an. Seit 1993 ist jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang auf 3.228 am 31. Dezember 1995 und 3.212 am 31. Dezember 1996 zu verzeichnen. In den letzten 25 Jahren hat sich die negative Entwicklungsdynamik fortgeführt. Am 31. Dezember 2021 hatte die Gemeinde 2.789 Einwohner.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 106 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2021).

Landkreis Kronach (31.12.2021): 101 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2021): 147 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2021): 187 EW/km<sup>2</sup>

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2033 einen leichten Rückgang auf 2.550 Einwohner aus.

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

Die Gemeinde Weißenbrunn ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. In der Gemeinde sind gegenwärtig 67 Handwerksbetriebe ansässig. Es finden sich eine Brauerei, eine Imkerei, eine Brennerei, Schreinereien, zwei Bauunternehmen, die Quarzsandwerke und ein Transportunternehmen.

Weiterhin sind dort Gasthöfe und Pensionen, Bäckereien, eine Metzgerei, Lebensmittelgeschäfte, Getränkevertrieb, Friseurgeschäfte, Geschäfte für Textilwaren, Blumen, Brauereibedarf, Musikinstrumente und Elektrobedarf angesiedelt.

Die Gemeinde verfügt über eine Post, Banken und Sparkassen, Mehrzweckhaus, Gemeindebücherei, Sportgelände mit Bolz- und Kinderspielplatz, Turnhalle, Freibad, evangelisches Pfarramt, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, drei Ärzte, zwei Zahnärzte und Apotheke.

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

Die Gemeinde ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in Neuses, etwa vier Kilometer entfernt bzw. in Kronach, etwa fünf Kilometer entfernt. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Die Gemeinde Weißenbrunn liegt an der Bundesstraße 85, Saalfeld-Kronach-Kulmbach-Bayreuth-Amberg-Schwandorf-Cham-Regen-B 12 (Passau). Weitere wichtige Verbindungsstraßen der Gemeinde sind die Kreisstraßen KC 5 (B 173-Neuses-Hummendorf-Reuth-B 85) sowie die Kreisstraßen KU 22/KC 6 (B 85-Gössersdorf-Eisenwind-Rugendorf) bzw. KU 22/KC 12 (B 85-Wötzelsdorf-Fischbach-Vogtendorf-Kronach).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 40 Kilometern.

#### **2. Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung**

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

Im Gemeindeteil Grün bestand in den letzten Jahren immer wieder Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in erster Linie für Wohnbebauung. Um dieser Nachfrage in begrenztem und verträglichem Maß gerecht zu werden, hat der Gemeinderat beschlossen, im begrenzten Maße Erweiterungsflächen auszuweisen und sich aus diesem Grunde für die Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung entschieden.

#### **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, in dem auch die Gemeinde Weißenbrunn mit ihren Gemeindeteilen liegt, 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.

Die Gemeinde Weißenbrunn ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen.

Nachbargemeinden sind die Stadt Kronach und der Markt Küps im Landkreis Kronach sowie die Stadt Kulmbach, die Gemeinde Rugendorf und der Markt Mainleus im Landkreis Kulmbach.

### **3.2. Fachplanungen**

Über vorrangige Fachplanungen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Über Schutzzonen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

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

Im Geltungsbereich des Ergänzungssatzung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Planungsbereich ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 BayDSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das betroffene Gebiet der Gemeinde Weißenbrunn existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

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

An den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzen keine weiteren Bebauungspläne oder Satzungen an.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

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

Der Gemeindeteil Grün liegt südlich von Weißenbrunn zwischen dem Gemeindeteil Wildenberg im Westen und der Gemeinde Kirchleus im Osten.

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

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Norden und Osten von Waldflächen, im Süden durch unkultivierte Fläche und Gehölz und im Westen von Gehölz und einem befestigten Weg begrenzt.

### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 371 Metern über NN im Südosten und 382 Metern über NN im Nordosten.

Nach Norden und Westen des Planungsgebietes steigt das Gelände an, welches sich am Südwesthang des Schneckenberges befindet. Nach Süden und Osten fällt es zum Tal des Schlottermühlbaches.

### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Klimatisch herrscht, mit Ausnahme höher gelegener Bereiche, im Gemeindegebiet eine etwas rauere Variante des Maintalklimas vor. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 650 und 900 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7,5 und 8,0°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind häufig.

### **5.5. Hydrologie**

Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der steilen Hanglage von Nordwesten nach Südosten ist bei Starkniederschlägen mit Hangwasser zu rechnen. Vorhandene Wegseitengräben sind daher zu erhalten.

Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das Gebiet liegt mit den tieferliegenden Teilen im wassersensiblen Bereich des Schlottermühlbaches.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor; es kann jedoch besonders in tiefer liegenden Teilen aufgrund der Nähe zum Schlottermühlbach zumindest zeitweise hoch anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

## **5.6. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wohnfläche mit vorhandenen Grünflächen genutzt. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an, im Westen Gehölze sowie ein befestigter Weg an, im Süden befindet sich unkultivierte Fläche, ebenfalls mit einigem Gehölz.

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

Das Gebiet um Weißenbrunn und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Obermainischen Hügelland.

Die Bodenart im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde im nördlichen Teil, im Süden befinden sich vor allem Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden. Die Grünlandzahl liegt bei 8.

Geologisch liegt das Gebiet in der Eisensandstein-Formation des Jura. Es stehen vorwiegend fein- bis mittelkörnige Sandsteine, vereinzelt mit Kalksteinbänken, vereinzelt muschelführend und mit Tonsteinlagen und vereinzelt mit Eisenerzflözen an. Im Süden handelt es sich um eine polygenetische Talfüllung aus dem Quartär.

Die ingenieurgeologische Karte aus dem Bayern Atlas weist darauf hin, dass die mittlere Tragfähigkeit hoch ist und dass der Baugrund verwitterungsempfindlich sowie oberflächennah oft verwittert und entfestigt ist.

Im Südwesten des Geltungsbereichs wird die mittlere Tragfähigkeit als sehr gering bis gering angegeben. Der Baugrund wird als wasserempfindlich beschrieben und es wird darauf hingewiesen, dass Staunässe möglich ist, der Boden frostempfindlich, setzungsempfindlich und zum Teil besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind.

In der Altlastenkartierung für die Gemeinde Weißenbrunn sind für das Planungsgebiet keine Altlast-Verdachtsflächen eingetragen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Zuge von Baumaßnahmen auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Altablagerungen zu Tage treten. In diesem Fall sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren, um über weitere Maßnahmen zu entscheiden.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

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

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den Gemeindeteil Grün umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Weißenbrunn:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
1322	Zufahrt	1323	---
1324	---	1325	---
1326	TF, Straße nach Bieber		

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Straße in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nummer 1323 und 1324.

### **6. Städtebaulicher Entwurf**

Das Gebiet ist über bestehende Ortsstraßen erschlossen. Im Gemeindeteil sollen begrenzt Bauflächen für den örtlichen Bedarf entstehen können.

### **7. Verkehrskonzeption**

Das Gebiet ist über bestehende Ortsstraßen erschlossen.

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

Gehölze sind nach Westen entlang der Verbindungsstraße sowie im Norden des Geltungsbereiches zu erhalten.

#### **8.1. Pflanzliste für Bäume**

Schwarzerle	<i>alnus glutinosa</i>
Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Silberpappel	<i>populus alba</i>
Schwarzpappel	<i>populus nigra</i>
Traubenkirsche	<i>prunus padus</i>
Silberweide	<i>salix alba</i>

#### **8.2. Pflanzliste für Sträucher**

Hasel, Haselnuss	<i>corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>rhamnus catharicus</i>
Stachelbeere	<i>ribes uva-crispa</i>
Ohrweide	<i>salix aurita</i>
Grauweide	<i>salix cinerea</i>
Bruchweide	<i>salix fragilis</i>
Purpurweide	<i>salix purpurea</i>
Korbweide	<i>salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>viburnum opulus</i>

### **8.3. Pflanzliste für Rankpflanzen**

Acker-, Brom-, Kratzbeere	rubus caesius
Echtes Geißblatt, Jelängerjelleber	lonicera caprifolium
Efeu	hedera helix
Waldgeißblatt	lonicera periclymenum
Waldrebe	clematis vitalba

### **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **9.1. Entwässerung**

Das Gebiet wird vom Abwasserverband Kronach-Süd im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird in die bestehenden Kanäle des Gemeindeteiles Grün eingeleitet und von dort der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Kronach-Süd zugeführt. Der Planungsbereich liegt innerhalb bzw. am Rande des bisherigen Entwässerungsbereiches. Die Klassifizierung des Abwasserkonzeptes ist gegebenenfalls anzupassen.

Niederschlagswasser von den Dächern und von befestigten Flächen ist nach Möglichkeit ortsnah in den Untergrund einzuleiten. Der Überlauf von Sickeranlagen kann an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Das Niederschlagswasser muss unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung oder der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Das Versickern bzw. Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen ist unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Eine Erlaubnis des Landratsamtes Kronach nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ist für den jeweiligen Einleiter dann nicht erforderlich, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Januar 2000 in der jeweils gültigen Fassung sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17. Dezember 2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) vom 17. Dezember 2008 in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.

Bei einer erlaubnispflichtigen Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Kronach zu stellen.

Das Referat „Wasserrecht“ des Landratsamtes Kronach weist darauf hin, dass zur Vorreinigung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche von über 50 m<sup>2</sup> nur Anlagen verwendet werden dürfen, die dem Stand der Technik entsprechen. Bei entsprechender Vorreinigung des Niederschlagswassers und Einhaltung der übrigen Voraussetzungen von NWFreiV und TRENGW bleibt die Versickerung von derartigen Flächen erlaubnisfrei.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Gemeinde Weißenbrunn als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

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

Die Trinkwasserversorgung kann über die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen und bestehende Wasserleitungen sichergestellt werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, mit einem Richtwert von 48 m<sup>3</sup> für eine Löschzeit von zwei Stunden zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung muss durch Hydranten mit einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar erbracht werden. Die Hydranten sind in Abständen von etwa 100 Metern anzuordnen.

Inwieweit der Feuerschutz aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden kann, wird noch geprüft.

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

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht möglich.

Das Planungsgebiet ist an Anlagen der Deutschen Telekom angeschlossen.

Bei Baumaßnahmen kann es sein, dass bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen, um neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

## **9.3. 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 Anfahrt erfolgt über bestehende Straßen. Behälter von Anwesen, die von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden, sind an der nächsten vom Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen.

## **9.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

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

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

## **11.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

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

### **11.3.1. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Die überplanten Flächen sind teilweise biotopkartiert (Biotop-Nr. 5834-1009-000, Hochstaudenflur und Feuchtwiese in Grün, 55 % seggen- oder binsenreiche Nasswiesen und Sümpfe, 35 % feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan, 15 % sonstige Flächenanteile, Biotop-Nr. 5834-1033-001, gewässerbegleitendes Gehölz nordwestlich Grün, 100 % lineare Gewässer-Begleitgehölze).

Ausgleichsflächen im Falle von Neubebauungen und zusätzlichen Flächenversiegelungen sind im Einzelfall nachzuweisen.

Die Ausgleichsflächen sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch zu sichern, da Privatflächen betroffen sind. Die Formulierung der Grunddienstbarkeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen und die Zufahrt zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

### **11.3.2. Landwirtschaft**

Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

### **11.3.3. Lärmschutz**

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sowie potenzielle Geräusche, die aus dem künftigen Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken, sind nicht feststellbar.

### **11.3.4. Luftreinhaltung**

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

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

#### **11.4. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.  
Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch die Ergänzungssatzung ebenfalls nicht berührt.

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

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes durch die Ergänzungssatzung nicht berührt.

### **12. Umweltbericht**

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

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 6.700 m<sup>2</sup>. Eine Flächenversiegelung erfolgt bei einer Erweiterung der Bebauung in gewissem Umfang.

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

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

Es wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt, um den Ortsansässigen innerhalb der Gemeinde Weißenbrunn, die gesetzliche Grundlage für Wohnungsbau zu bieten.

Die überplanten Bereiche werden derzeit als Garten-, Grün- oder Gehölzfläche genutzt; sie sind über öffentliche Straßen an das Straßennetz des Gemeindeteiles Grün angebunden.

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

Durch das Vorhaben soll ein Baugrundstück für Ortsansässige geschaffen werden und damit ein Teil dazu beigetragen werden, die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Weißenbrunn zu stabilisieren.

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

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Die überplanten Flächen sind teilweise biotopkartiert (Biotop-Nr. 5834-1009-000, Hochstaudenflur und Feuchtwiese in Grün, 55 % seggen- oder binsenreiche Nasswiesen und Sümpfe, 35 % feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan, 15 % sonstige Flächenanteile, Biotop-Nr. 5834-1033-001, gewässerbegleitendes Gehölz nordwestlich Grün, 100 % lineare Gewässer-Begleitgehölze)

Ausgleichsflächen im Falle von Neubebauungen und zusätzlichen Flächenversiegelungen sind im Einzelfall nachzuweisen.

Die Ausgleichsflächen sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern im Grundbuch zu sichern, da Privatflächen betroffen sind. Die Formulierung der Grunddienstbarkeit ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die Bepflanzungen sind so zu pflegen, dass der Verkehr auf landwirtschaftlichen Wegen und die Zufahrt zu angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung in gewissem Umfang; Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen wird nach Möglichkeit in den Untergrund eingeleitet.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt lediglich in geringem Ausmaß; spezielle Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- Schallschutzmaßnahmen:

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sowie potenzielle Geräusche, die aus dem künftigen Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken, sind nicht feststellbar.

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

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt eine Bodenversiegelung in gewissem Ausmaß. Stärkere Verkehrsströme werden nicht hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser geringfügigen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

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

Mit der Abgrenzung der Ergänzungssatzung ist die bauliche Weiterentwicklung des Gemeindeteiles im Wesentlichen abgeschlossen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist städtebaulich weder sinnvoll noch gewünscht.

#### **12.6. Zusätzliche Angaben**

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

Das Gelände wurde im September und Oktober 2022 anlässlich von Ortsbegehungen in Augenschein genommen. Anschließend wurden Gespräche mit Grundstückseigentümer und Gemeinde geführt und aktuelle Planunterlagen in den Vorentwurf eingearbeitet.

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

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Kronach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind Geländeregulierungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

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

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

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

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

## **12.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Ergänzungssatzung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Entlang des Gebietes verläuft der Wanderweg des Frankenwaldvereins KC 55 „Wildenberger Buchenweg“.

Wie den Ausführungen unter Punkt 11.3.2. „Lärmschutz“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Im gleichen Punkt wird ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen in erster Linie während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sind jedoch aufgrund der vorhandenen Eingrünung und der geringen Größe des Baugebiets nicht zu erwarten. Die geringfügigen Beeinträchtigungen werden durch den vorhandenen Gehölzbestand ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die als Grünland genutzten Flächen, die durch die Maßnahme beansprucht werden, haben aus rein floristischer Sicht mittlere ökologische Bedeutung. Rote-Liste-Arten kommen nach unserem Kenntnisstand nicht vor. Jedoch wurden für das Planungsgebiet keine detaillierten floristischen oder faunistischen Untersuchungen durchgeführt; aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und der Lage im Naturraum ist daher nicht auszuschließen, dass es sich um ein potenzielles Verbreitungsgebiet landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten handelt. So könnten die bestehenden Gehölze Nistplätze für verschiedene Vogelarten darstellen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine relevante Trennungsfunktion.

#### Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung nur in geringem Ausmaß.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird im Bereich künftiger Gebäude Oberboden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser besteht auf Grund der Hanglage auf jeden Fall; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

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

Schutzgut Wasser:

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, es kann jedoch aufgrund der Nähe zum Schlottermühlbach hoch anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als mittel dar (etwa 200 bis 400 mm pro Jahr).

Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet stehen stark lehmige Sandböden mit einem Tongehalt um die 15 % an. Die Speicherkapazität ist mittel, die Durchlässigkeit eher hoch. Eine Veränderung des Grundwasserströme oder Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des Planungsgebiets fällt von Nordwesten nach Südosten; sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es über die Straße in Richtung Tal des Schlottermühlbaches. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Störende Geräuscheinwirkungen aus der Nachbarschaft, die auf das Gebiet einwirken, sowie potenzielle Geräusche, die aus dem künftigen Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken, sind nicht feststellbar. Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen hervorgerufen werden, sind von den künftigen Anwohnern des Gebiets hinzunehmen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nachts Kaltluftströme von den teilweise bewaldeten Höhen des Schneckenbergs in Richtung Tal des Schlottermühlbaches entstehen. Auf Grund der Lage und der geringen Größe des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme jedoch keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen hervorgerufen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass das Planungsgebiet auf Grund des Fehlens größerer Waldflächen keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Größere zusammenhängende Wälder finden sich westlich Ebneith, östlich Burgkunstadt und südöstlich Weißenbrunn. Dennoch könnte der Eingriff in die bestehende Nutzung kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch bestehende und geplante Eingrünungen sowie die Lage am unmittelbaren Ortsrand abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben ebenfalls keine Beeinträchtigung dar, da das Gelände nicht von Wander- oder Wirtschaftswegen durchzogen wird. Lediglich am Rande verläuft ein Wanderweg des Frankenwaldvereins. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bei einer Bebauung Grünland durch Gartenland ersetzt wird.

Die Fläche weist keine Fernwirkung auf.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Grün findet nicht statt. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet ebenfalls nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige Grün- und Waldflächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

### 13. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Ergänzungssatzung 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: 25. Oktober 2022  
Aufgestellt: Kronach, im November 2022