ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

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

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 27. Oktober 2026

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.02.85**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Schlossgrund“ im Ortsteil Schmölz**

Gemeinde: Markt Küps

Landkreis: Kronach

Vorhabensträger: Markt Küps

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. ANGABEN ZUR GEMEINDE ... 3

1.1. Lage im Raum ... 3
1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung ... 3
1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung ... 3
1.4. Wirtschaftliche Entwicklung ... 4

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS ... 4

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ... 5

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung ... 5
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm: ... 5
3.1.2. Regionalplan Oberfranken-West: ... 6
3.1.3. Bedarfsnachweis ... 8
3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ... 8

4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN ... 9

4.1. Flächennutzungsplan ... 9
4.2. städtebauliche Planungen & Entwicklungskonzepte ... 9
4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne ... 12

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET ... 13

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 13
Abgrenzung und Topographie des Geltungsbereiches ... 13
Vegetation und Nutzung ... 13
Klima ... 14
Hydrologie ... 14
Untergrundverhältnisse ... 15
Literatur ... 15
Fachgutachten 2025 ... 16
Fachgutachten 2026 ... 16
Vorsorgender Bodenschutz ... 17
Nachsorgender Bodenschutz/Altbergbau ... 17
5.2. Vegetation ... 18
5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung ... 18

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF ... 19

6.1. Flächenbilanz ... 19
6.2. Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 19

7. VERKEHRSKONZEPTION ... 28

8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT ... 29

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG ... 30

9.1. Entwässerungskonzeption ... 30
9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon ... 31
9.3. Müllentsorgung ... 33

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG ... 33

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE ... 33

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ... 33
11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 33

11.2.1. Immissionsschutz ... *33*
11.2.1.1 Grundlagen: ... 33
11.2.1.2 Emissionen, die aus dem Plangebiet ausgehen: ... 34
11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken: ... 35
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz ... *36*
11.2.3. Klimaschutz & Klimawandelfolgenanpassung ... *39*

12. UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB ... 41

1. EINLEITUNG ... 41

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH EINER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN ... 41
1.1.1 Beschreibung des Vorhabens am Standort ... *41*
1.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans ... *41*
1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden ... *41*
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; ... 42

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 43

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 43
2.1.1. Schutzgut Mensch ... *44*
2.1.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... *45*
2.1.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ... *45*
2.1.4. Schutzgut Landschaft ... *47*
2.1.5. Schutzgut Fläche, Boden ... *47*
2.1.6. Schutzgut Wasser ... *50*
2.1.7. Schutzgut Luft ... *51*
2.1.8. Schutzgut Klima ... *51*
2.1.9. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ... *51*
2.2 EINE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG; HIERZU SIND, SOWEIT MÖGLICH, INSBESONDERE DIE MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE A BIS I ZU BESCHREIBEN, UNTER ANDEREM INFOLGE ... 52
2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten ... *52*
2.2.2 der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist ... *53*
2.2.3 der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ... *53*
2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung ... *53*
2.2.5 der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) ... *53*
2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ... *53*
2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ... *54*
2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe ... *55*

2.3. EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN, MIT DENEN FESTGESTELLTE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERHINDERT, VERRINGERT ODER SOWEIT MÖGLICH AUSGEGLICHEN WERDEN SOLLEN, SOWIE GEGEBENENFALLS GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN..... 56
2.4. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL 57
2.5. EINE BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J..... 57

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN: 58

3.1 EINE BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE... 58
3.2 EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT 58
3.3 EINE ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH DIESER ANLAGE 59
3.4 EINE REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN..... 60

13. ANLAGEN 61

14. ENTWURFSVERFASSER..... 61

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Der Markt Küps liegt am Südrand des Landkreises Kronach, etwa sechs Kilometer von der Kreisstadt entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 291 und 532 Metern über Normalnull (NN). Zum Markt Küps gehören die Pfarrdörfer Burkersdorf, Schmölz und Theisenort, die Kirchdörfer Hain und Johannisthal, die Dörfer Au, Hummenberg, Nagel, Oberlangenstadt, Tiefenklein und Tüschnitz, die Weiler Köhlersloh, Rödern und Weides sowie die Einzeln Emmersheim, Hall, Hinterloh, Kachelmannsberg, Krienesschneidmühle, Lerchenhof, Löhlein, Oberberg, Schafhof, Unterberg und Wachholder.

Nachbargemeinden im Landkreis Kronach sind die Stadt Kronach, der Markt Mitwitz sowie die Gemeinden Schneckenlohe und Weißenbrunn; Nachbargemeinde im Landkreis Kulmbach ist die Gemeinde Mainleus; Nachbargemeinden im Landkreis Lichtenfels sind die Stadt Burgkunstadt und die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach.

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof des Marktes Küps liegt an der Bahnstrecke Hochstadt-Marktzeuln - Probstzella.

Straßenseitig wird der Markt in erster Linie durch die Bundesfernstraße 173 (A 73-Lichtenfels-Kronach-Naila-Hof-Plauen) erschlossen; eine weitere wichtige Straßenverbindung stellt die Staatsstraße 2200 (St 2208 (Beikheim)-Kronach-Tschirn-St 2198) dar, welche gegenwärtig zur Bundesstraße 303 ausgebaut wird.
Von überörtlicher Bedeutung sind auch die Kreisstraßen KC 13 (St 2200 Schmölz-Küps-Hummendorf-KC 5), KC 22 (KC 13 Küps-Burkersdorf-Landkreisgrenze) sowie KC 27 ((Ebneth) Landkreisgrenze-Hummenberg B 173).

1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 35,63 km². Der Markt hat 7.663 Einwohner am 31.12.2025.
Die Einwohnerentwicklung im Markt Küps ist seit Kriegsende im Wesentlichen konstant.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²
	insgesamt [2]	Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %	
01.12.1840	3 803	*102,2*	106
01.12.1871	4 180	*83,9*	116
01.12.1900	4 506	*70,6*	125
16.06.1925	5 539	*38,8*	154
17.05.1939	5 621	*36,8*	156
13.09.1950	7 777	*- 1,1*	216
06.06.1961	7 475	*2,9*	208
27.05.1970	7 798	*- 1,4*	217
25.05.1987	7 125	*7,9*	198
09.05.2011	7 905	*- 2,7*	220
15.05.2022	7 637	*0,7*	214

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2013	7 749	- 101	*- 1,3*
2014	7 706	- 43	*- 0,6*
2015	7 700	- 6	*- 0,1*
2016	7 745	45	*0,6*
2017	7 781	36	*0,5*
2018	7 823	42	*0,5*
2019	7 759	- 64	*- 0,8*
2020	7 757	- 2	*- 0,0*
2021	7 711	- 46	*- 0,6*
2022	7 666	- 45	*- 0,6*
2023	7 689	23	*0,3*

[1] Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.
[2] Im Zensus 2022 konnten bayernweit für insgesamt 23 Anschriften die Daten nicht vollständig verarbeitet werden. An diesen Anschriften werden die melderechtlich erfassten Personen bei der Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) berücksichtigt. Es liegen jedoch keine Ergebnisse zu den weiteren im Rahmen des Zensus erfassten Bereichen (z. B. Demografie) vor.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für Küps weist für das Jahr 2039 einen Rückgang auf 7.000 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 9,7 % gegenüber 2019.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes des Marktes Küps liegt bei 215 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2025).
Landkreis Kronach (31.12.2025): 98 EW/km²
Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2025): 145 EW/km²
Freistaat Bayern (31.12.2025): 188 EW/km²

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 3.870 Wohnungen im Jahr 2023 auf 7.689 Einwohner 1,99 und lag dabei leicht über dem bayernweiten Durchschnitt von 1,96.
Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2020 von 2.489 auf 2.516 im Jahr 2023. Der Zubau ist durchaus differenziert, von 27 Gebäuden sind 20 EFH.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort		1 711	1 784	1 716	1 766	1 757	1 726
davon	männlich	886	910	869	882	888	876
	weiblich	825	874	847	884	869	850
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	8	9	7	10	9
	Produzierendes Gewerbe	895	916	870	852	868	828
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	372	357	354	378	374	379
	Unternehmensdienstleister	.	210	203	244	224	215
	Öffentliche und private Dienstleister	273	293	280	285	281	295
Beschäftigte am Wohnort		3 299	3 317	3 279	3 377	3 411	3 415

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde ist deutlich positiv. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist über den Betrachtungszeitraum konstant.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

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

Es bestehen bereits seit Längerem Überlegungen für eine bauliche Entwicklung der „Schlosswiese“. Diese kamen aufgrund der herausfordernden Zufahrtssituation über die Straße Neuburg nie zum Tragen.
Zwischenzeitlich erwarb der Markt Küps das Grundstück Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz. Es ist folglich möglich, die Schlosswiese über eine Erschließungsstraße direkt von der Johann-Georg-Herzog-Straße zu erschließen, ohne die Straße „Neuburg“ in Anspruch zu nehmen und ohne die Wohnnutzung an der Straße „Am Berg“ zusätzlich zu beeinträchtigen.

Der Markt Küps ist durch seine Infrastruktur, den guten Anschluss an den überregionalen Verkehr und durch die reizvolle landschaftliche Umgebung als Wohnort außerordentlich attraktiv.
Die endogene Nachfrage nach Baugrundstücken aus dem Ortsteil Schmölz wird ebenso auf absehbare Zeit durch die vorliegende Planung gedeckt, wie Anfragen nach Baugrundstücken im Markt Küps im Allgemeinen. Im mittelfristigen Zeithorizont (ca. 10 Jahre) kann die Nachfrage im Ortsteil bedient werden.

Aktuell wurden im Markt Küps alle erschlossenen Bauflächen, die sich im Eigentum der Kommune befinden, bereits vergeben.

Art des Verfahrens:
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Städtebauliche Ziele:
Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Daneben soll eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte festgesetzt werden.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung nach Maßgabe des BauGB festgesetzt werden.
Gleichzeitig wird mittels des Bebauungsplanes die planerische Konfliktbewältigung stattfinden.
Im Ergebnis soll ein qualifizierter Bebauungsplan stehen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:

Küps liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Vorgaben zur Siedlungsstruktur sind für die vorliegende Planung relevant:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
→ Der Bedarf an Bauflächen wurde nachgewiesen. Eine Berücksichtigung des demographischen Wandels ist dabei erfolgt. Die hinreichende verkehrliche Anbindung sowohl an den ÖPNV als auch an das überörtliche Verkehrsnetz sind gewährleistet.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ Die Vorgabe wird beachtet.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
→ Die Baulandentwicklung dient dem Eigenbedarf der Gemeinde.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
→ Es handelt sich nicht um eine größere Siedlungsfläche i.S.d. Grundsatzes.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:
(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
→ Die Vorgabe wird beachtet.
3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung:
(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität,

insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
→ Derartige Freiflächen und Landschaftsräume sind nicht planbetroffen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2). Die Bedarfsprüfung wird in Kapitel 3.1.3 der Begründung durchgeführt.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur werden mit vorliegender Planung vermieden.

3.1.2. Regionalplan Oberfranken-West:

Im Regionalplan Oberfranken-West ist Küps als Grundzentrum ausgewiesen.
Eine Gemeinde ist gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Den planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen des Kapitels B VI Siedlungswesen, Stand: 28.06.2023 im Regionalplan Oberfranken-West wird nach Auffassung der Gemeinde entsprochen.

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden.
Die Siedlungsentwicklung erfolgt bedarfsgerecht.

1.2 (G) Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.
Die Vorgabe wird beachtet. Die Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes ist gekennzeichnet durch eine Konzentration der Wohngebiete auf den Hauptort Küps und die Gemeindeteile Schmölz, Tüschnitz, Theisenort sowie Johannisthal und Oberlangenstadt. Die übrigen Gemeindeteile sind überwiegend landwirtschaftlich sowie durch gemischte Nutzung geprägt, also typisch dörflich.
Bei der Ausweisung künftiger Bauflächen ist im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung davon auszugehen, dass hierfür auch weiterhin überwiegend die Siedlungsschwerpunkte in Frage kommen; Diese verfügen dabei über sehr unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten.

1.3 (G) Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden.
Die Vorgabe wird beachtet.

1.4 (G) Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.
Die Vorgabe wird berücksichtigt.

1.5 (Z) Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind.
Die Bedarfsprüfung wird im parallel durchgeführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.6 (Z) In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.
Die Vorgabe wird beachtet. Es wird insbesondere auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) verwiesen.

1.7 (Z) In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.
Die Vorgabe wird durch städtebauliche Verträge und vertragliche Regelungen bei der Grundstücksvergabe durch die Gemeinde berücksichtigt.

1.8 (Z) Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind die Ergebnisse informeller Planungen zu berücksichtigen.
Der Markt Küps hat mit dem „KEK³. Küpser Entwicklungskonzepte.“ eine integrierte Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen. Das Entwicklungskonzept umfasst zum Einen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und zum Anderen Vorbereitende Untersuchungen (VU). Dieser konzeptionelle „Dreiklang“ ist aktuell (2021) und handlungsleitend i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
Das übergeordnete Ziel ist folgendermaßen definiert:
„Mit der Erstellung des abgestimmten integrierten Küpser Entwicklungskonzeptes KEK³ will der Markt Küps für den Hauptort Küps und für alle Gemeindeteile eine abgestimmte Strategie zu seiner zukünftigen Entwicklung festlegen. Neben dem Kernort soll hierbei auch jeder Gemeindeteil nach seinen Besonderheiten und Bedürfnissen, Chancen und Risiken betrachtet werden.“

Das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) beinhaltet Maßnahmen für den Ortsteil Schmölz. Auf Punkt 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.9 (G) Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.
Die Vorgabe wird berücksichtigt.

2.1 (G) Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:
• Natur– und Landschaftsschutzgebiete
• NATURA 2000-Gebiete
• Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder
• Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete
• ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore
• besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen
• Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern
Die Vorgabe wird beachtet.

2.3 (G) Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden.
Die Vorgabe wird beachtet.

4.1 (G) Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.
Die Vorgaben der Barrierefreiheit können im Neubau einfacher umgesetzt werden als im Bestand. Bezahlbarer Wohnraum kann durch die Gemeinde im Zuge eines kooperativen Baulandmodells geschaffen werden.
Wesentliches Element eines kooperativen Baulandmodells sind Regelungen über Quoten geförderter bzw. preisgedämpfter Mietwohnungen, zu deren Errichtung sich die Baurechtsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag verpflichten. Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, kann eine vertragliche Verpflichtung bei der Veräußerung an Bauträger erfolgen.

4.2 (G) Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden.
Die Vorgabe wird bei der Plandurchführung berücksichtigt.

5.4 (G) Zur Aufwertung und zum Schutz des Ortsbildes und Landschaftsbildes sollen planerische und bauliche Anstrengungen unternommen werden sowie Bau- und Planungskultur gefördert werden.
Die Vorgabe wird berücksichtigt.

3.1.3. Bedarfsnachweis

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben bedarfsgerecht ist.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die in der Panzeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Weiterhin wurden die amtliche Biotopkartierung und die Grenze des Naturparks Frankenwald gem. § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt.

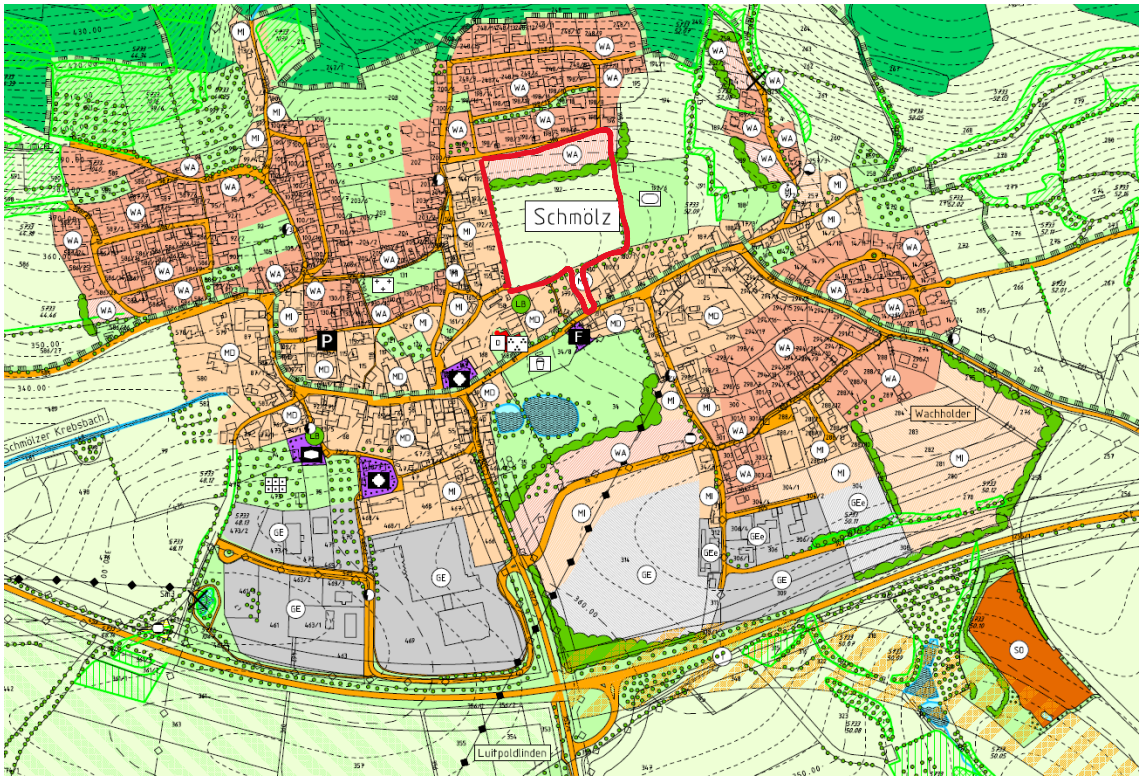
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:
Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 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.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet abgesehen von einer beabsichtigten einreihigen Bebauung im Norden (Darstellung als Allgemeines Wohngebiet) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Zufahrtsbereich von der Johann-Georg-Herzog-Straße ist als Dorfgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar und muss im Parallelverfahren geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

4.2. städtebauliche Planungen & Entwicklungskonzepte

Der Markt Küps hat mit dem „KEK³. Küpser Entwicklungskonzepte.“ eine integrierte Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen. Das Entwicklungskonzept umfasst zum Einen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und zum Anderen Vorbereitende Untersuchungen (VU). Dieser konzeptionelle „Dreiklang“ ist aktuell (2021) und handlungsleitend i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
Das übergeordnete Ziel ist folgendermaßen definiert:

„Mit der Erstellung des abgestimmten integrierten Küpser Entwicklungskonzeptes KEK³ will der Markt Küps für den Hauptort Küps und für alle Gemeindeteile eine abgestimmte Strategie zu seiner zukünftigen Entwicklung festlegen. Neben dem Kernort soll hierbei auch jeder Gemeindeteil nach seinen Besonderheiten und Bedürfnissen, Chancen und Risiken betrachtet werden.“

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen beschränkt sich auf den Hauptort Küps und kann daher bei der vorliegenden Betrachtung aufgrund des integrierten Charakters der verschiedenen Entwicklungskonzepte außen vor bleiben.

Das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) beinhaltet folgende Maßnahmen für den Ortsteil Schmölz:

4.3.8. Schmölz

Nr.	Projektbeschreibung	Handlungsfelder				Priorität
		OIE	DIV	NTE	BSN	
SZ01	Rahmenplanung für den Bereich Kirche, Schloss, Festplatz, leerstehende Gaststätte plus Straßenraum mit dem Ziel der Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Zuordnung von möglichen Nutzungen zu den betroffenen Gebäuden (vor allem Schuppen östlich der Kirche)	x			x	++
SZ02	Aufwertung des Straßenraumes Neuburg (schmal, unübersichtlich). Dabei ist eine Ringlösung mit Einbahnverkehr zu prüfen.	x	x		x	++
SZ03	Einrichtung eines Gastronomie-Shuttles zur besseren Erreichbarkeit des gastronomischen Angebots ohne PKW		x		x	o
Sz04	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale	x				o
Sz05	Weiterentwicklung der südlich im OT gelegenen Gewerbegebiete; Aktivierung von Gewerbebrachen		x			++
Sz06	Sicherung des Nahversorgungsangebots vor Ort; ggf. Unterstützung des Generationswechsels bzw. Wechsel zu einer genossenschaftlichen Betreiberform					++
Sz07	Einrichten von barrierefreien Toiletten im Umfeld des Festplatzes (für stattfindende Festivitäten); Einrichten eines festen Starkstromanschlusses im Bereich des Festplatzes.			x	x	+
Sz08	Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Feuerwehrgebäudes sollten Räumlichkeiten mit der Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses bereitgestellt werden.				x	+
Sz09	Neuordnung der grünen Randbereiche (z.T. privat z.T. öffentlich) entlang der Ortsdurchfahrt mit Klärung der Pflegezuständigkeit	x		x		+
Sz10	Neuordnung des zentralen Knotens Luitpoldstraße / Johann-Georg-Herzog-Straße hinsichtlich fließenden und ruhenden Verkehres; ggfs. Schaffung neuer Parkflächen durch Gebäuderückbau (Leerstände)		x			+

Nr.	Projektbeschreibung	Handlungsfelder				Priorität
		OIE	DIV	NTE	BSN	
Sz11	Reduzierung des Aufkommens an Schwerverkehr im Ortsbereich durch gezielte Lenkung dieses Verkehrsaufkommens über die mittlere der drei Schmölzer Anbindungen (Luitpoldstraße).		x			++
Sz12	Sicherung bestehender innerörtlicher Fußwegeverbindungen		x			o

Berücksichtigung der Maßnahmen:

Maßnahme	Relevanz für die Planung	Berücksichtigung
Rahmenplanung mit Nutzungskonzept für den zentralen Dorfbereich	unmittelbar, der Bereich grenzt an; keine Funktionskonkurrenz herstellen.	Es wird keine Funktionskonkurrenz hergestellt, die fußläufige Erreichbarkeit wird gewährleistet.
Umgestaltung Straßenraum Neuburg zur Stärkung der Innenentwicklung	Unmittelbar, die Straße Neuburg ist relevant für die Verkehrserschließung.	Bei einer Planrealisierung wird eine deutliche Entlastung für die Straße Neuburg erreicht. Dies gibt Gestaltungsspielräume für eine künftige Aufwertung frei.
Gastronomie-Shuttle (Biergarten-Bus)	Mittelbar, erhöht die Attraktivität des Plangebietes bei einer Umsetzung der Maßnahme.	Nicht berücksichtigungsfähig in der Bauleitplanung.
Aktivierung Innenentwicklungspotenziale	Unmittelbar, die Fläche wird vorliegend überplant.	Die Realisierung dieser Maßnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht.
Weiterentwicklung der südlich im OT gelegenen Gewerbegebiete; Aktivierung von Gewerbebrachen	Nicht relevant.	
Sicherung des Nahversorgungsangebots vor Ort; ggf. Unterstützung des Generationswechsels bzw. Wechsel zu einer genossenschaftlichen Betreiberform	Nicht relevant.	
Einrichten von barrierefreien Toiletten im Umfeld des Festplatzes (für stattfindende Festivitäten); Einrichten eines festen Starkstromanschlusses im Bereich des Festplatzes.	Nicht relevant.	
Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Feuerwehrgebäudes sollten Räumlichkeiten mit der Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses bereitgestellt werden.	Nicht relevant.	
Neuordnung der grünen Randbereiche (z.T. privat z.T. öffentlich) entlang der Ortsdurchfahrt mit Klärung der Pflegezuständigkeit	Mittelbar relevant	Die Festsetzung von Grünflächen erfolgt als „öffentlich“. Demnach ist die Zuständigkeit für deren Pflege klar.
Neuordnung des zentralen Knotens Luitpoldstraße / Johann-Georg-Herzog-Straße hinsichtlich fließenden und ruhenden Verkehres; ggfs. Schaffung neuer Parkflächen durch Gebäuderückbau (Leerstände)	Mittelbar relevant	Siehe Maßnahme Umgestaltung Neuburg.
Reduzierung des Aufkommens an Schwerverkehr im Ortsbereich durch gezielte Lenkung dieses Verkehrsaufkommens über die	Nicht relevant.	Keine Ziel- und Quellverkehre für Schwerlast im Plangebiet.

mittlere der drei Schmölzer Anbindungen (Luitpoldstraße).		
Sicherung bestehender innerörtlicher Fußwegeverbindungen	Unmittelbar relevant.	Sicherung durch Festsetzungen.

Die Maßnahme „Sz04 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale“ beinhaltet gemäß der dazugehörigen Begründung:

Maßnahme	Ortsteil: Schmölz	Zeitraum	Priorität
Sz04	**Situation** Der Ortsteil Schmölz weist einige Innenentwicklungspotenziale auf – beispielsweise westlich des TV 1913 Schmölz. **Maßnahmen** Auf Grund seiner Lage und Anbindung sollte der OT Schmölz durch die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale weiter als Siedlungsschwerpunkt entwickelt werden.	mittelfristig	mittel

Die Realisierung dieser Maßnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Am Berg“ an. Dieser Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Offenkundige Konfliktsituationen können nicht festgestellt werden, eine Überschneidung von Geltungsbereichen ist ebenfalls nicht festzustellen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Abgrenzung und Topographie des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen: im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Im Osten: Sportanlagen des TV 1913 e.V. Schmölz
- Im Norden: Baugebiet „Am Berg“
- Im Süden: im Zusammenhang bebauter Ortsteil



Das Plangebiet liegt wie der gesamte Ortsteil am Fuße des Schmölzer Waldes, dessen Erhebungen sich deutlich über das südlich gelegene Hügelland bis zum Rodachtal abheben. Das Plangebiet fällt von Norden (399m ü.NHN) nach Südwesten (353m ü.NHN), die Zufahrtsstraße von der Johann-Georg-Herzog-Straße fällt von Süden (366m ü.NHN) nach Norden (358m ü.NHN).
Der Tiefpunkt des Plangebietes liegt ganz im Südwesten (ca. 352m ü.NHN).
Die Ortsmitte (Schloss) liegt ca. auf 359 Meter ü.NHN.

Vegetation und Nutzung

Das Plangebiet besteht in der Hauptsache aus einer Wiese. Diese Wiese ist rechtlich gesehen als Acker einzustufen, da eine Ansaat mit Ackergras erfolgt ist. Eine intensive Nutzung ist festzustellen (u.a. Erstmahd am 20.05.2025).
Die Böschung nach Osten zu den Sportanlagen des TV Schmölz ist mit Gehölzbestand bewachsen. Die Böschung nach Norden zu der Straße Am Berg ist mit einer Hecke bewachsen. Diese ist biotopkartiert (amtl. Nr.: 5733-0052-010).

Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz ist mit großkronigen Laubbäumen bewachsen (insb. markante Eichen entlang der Nordgrenze) und wird ansonsten nicht genutzt.
Im Plangebiet finden sich weiterhin die Zufahrtsstraße zum Turnerheim (TV Schmölz), über die auch private Garagen/Nebengebäude angefahren werden und informelle Fußwegverbindungen von den umliegenden Baugebieten in das Ortszentrum.

Klima

Klimatisch herrscht, mit Ausnahme höher gelegener Bereiche um Schmölz, im Gemeindegebiet Maintalklima vor. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 680 und 700 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7,6 und 7,8°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind häufig.

Hydrologie

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind im Osten und im Süden topographisch wirksame feuchte Rinnenstrukturen vorhanden, welche vor diesem Hintergrund planerisch zu würdigen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen.
Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen. Grundwasserstände wurden durch Baugrunduntersuchungen erhoben. Dabei konnten keine grundwasserbeeinflussten Böden (< 2,00m u. GOK) festgestellt werden.
Auf Fl.-Nr. 194 der Gemarkung Schmölz befindet sich eine im Jahr 1957 niedergebrachte, ca. 52m tiefe nicht ausgebaute Bohrung des WWA Kronach. Grundwasser wurde damals bei 369,40m ü.NN. angetroffen.
Ein Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren steht auf der Internetseite des Landratsamtes Kronach zur Verfügung.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" (unter https://s.bayern.de/hios) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.
Aus der Hinweiskarte geht hervor, dass

- Der Zufahrtsweg im Süden besonders gefährdet durch den Abfluss von Niederschlagswasser ist (linear von Ost nach West, starker Abfluss aus dem Sportgelände)
- Der Fußweg im Westen einen Abflussweg darstellt (linear von Nord nach Süd, mäßiger Abfluss aus dem Baugebiet „Am Berg“)
- Sich 2-3 weitere konzentrierte Fließwegbereiche innerhalb der Wiese befinden (linear von Nord nach Süd, mäßiger Abfluss)

Eine entsprechende Bauvorsorge (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss) kann zur schadlosen Ableitung hilfreich sein.
Grundsätzlich wurden diese Umstände in der planerischen Grundkonzeption berücksichtigt, es wurden verbindliche Maßnahmen festgesetzt:

- Öffentliche Grünflächen als abflussverzögernde Rückhalteräume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
- Bauliche Vorsorgemaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
- Freihalten von Fließwegen auf Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
- Minimierung der Versiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Erhalt hangparalleler Heckenstruktur im Norden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Verbindliche Begrünung von Flachdächern
- Minimierung der Versiegelung in Hausgärten

Untergrundverhältnisse

Literatur
Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Nachfolgende Informationen sind kleinmaßstäbigen und öffentlich zugänglichen Informationsquellen entnommen und ersetzen keine Boden- und Baugrunduntersuchung. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrunds als Baugrund gewinnen zu können.

Folgende ingenieurgeologischen Informationen sind für den Planungsraum vorhanden:
Von Nord nach Süd sind folgende Informationen vorhanden:

Geologische Einheit pleistozäne Fließerden
Gesteinsbeschreibung Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies “, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als mittel, teils hoch zu beurteilen.
Allgemeiner Baugrundhinweis: oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

In den niedrig gelegenen Bereichen befinden sich polygenetische Talfüllungen pleistozänen bis holozänen Ursprungs.
Die Gesteinsbeschreibung ist: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet.

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen “, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als sehr gering bis gering zu beurteilen.
Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Im Bereich der Zufahrtsstraße im Süden befindet sich eine Erhebung aus dem Keuper:
System Trias
Serie Obertrias
Supergruppe Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
Gruppe Mittlerer Keuper
Formation Hassberge-Formation
Geologische Einheit Blasensandstein i. w. S.

Gesteinsbeschreibung Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, grüngrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen“, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als hoch, teils mittel zu beurteilen.
Allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungsempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Fachgutachten 2025
Als Bodentyp ist Braunerde vorherrschend, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Aufgrund der Datenlage wurden vertiefende Fachgutachten erforderlich (Baugrunduntersuchung der GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach.) Die Baugrunduntersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.
Das Ziel der Untersuchungen war es, die Bodenerkundung durchzufuhren und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln. Es wurden insgesamt 12 Rammkernbohrungen und 12 Rammsondierungen sowie 2 Sickerversuche im Plangebiet abgeteuft.

Empfehlungen:

Es sind im Ergebnis für jedes Einzelbauvorhaben Baugrunduntersuchungen erforderlich, da kein einheitlicher Bodenaufbau vorliegt.

Das endgültige Gründungskonzept ist mit dem Baugrundgutachter abzustimmen.
Gründungssohlen sind vom Baugrundgutachter abnehmen zu lassen.
Wegen der geringen Durchlässigkeit der bindigen Sedimente ist eine Wasserhaltung vorzuhalten. Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind jeweils erforderlich.

Bei den anstehenden weichen Böden ist von der Anlage frei geböschter Gruben dringend abzuraten.
Auf die Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs ist zu achten.
Sämtliche Böschungen sind vom Baugrundgutachter abzunehmen.

Fachgutachten 2026
Infolge der Empfehlungen aus 2025 und einer bekannten Suffusion im Plangebiet hat der Markt Küps proaktiv Nacherkundungen durchführen lassen, und das gesamte Plangebiet engmaschig untersucht.
Diese Ergebnisse sind in einer ergänzenden Baugrunduntersuchung vom 04.08.2026 festgehalten (BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „SCHLOSSGRUND“ IN KÜPS, ORTSTEIL SCHMÖLZ. Ergänzende Baugrunduntersuchung. GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach) Auch dieses Gutachten ist der Begründung beigefügt.

Ergebnis:

Nachdem bei den verdichtenden Nacherkundungen im Mai 2026 (Bericht zu den ergänzenden Baugrunduntersuchungen vom 04.08.2026, Pkt 4 Ergebnisse) keine weiteren Erdfälle oder Einsturzdolinen lokalisiert wurden und aus den Nachbargrundstücken auch keine Erdfälle bekannt sind, ist die Einstufung des Baugrundes in Schmölz in die geotechnischen Kategorie GK 2 gemäß Hauptgutachten vom 27.10.2025 als zutreffend und korrekt zu bezeichnen. Hinweise auf Rutschgefährdung oder Dolinen liegen nicht vor.

Empfehlungen:
Wegen dem sehr unterschiedlichen Bodenaufbau ist für jedes Bauvorhaben eine Detailerkundung erforderlich.
Ab einer frostfreien Tiefe von 1,00 m ist die Gründung von Bauwerken grundsätzlich möglich, bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist jedoch ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung erforderlich.
Bei einer Unterkellerung der Gebäude ist eine Gründung z. T. erst ab einer Tiefe von 4,00 bis 5,00 m unter heutiger Geländeoberkante möglich.
Auf die Grundwasserverhältnisse ist wegen der überwiegend bindigen Sedimente besonders zu achten, in den Boden einbindende Bauteile sind gegen drückendes Wasser abzudichten.
Da kein einheitlicher Bodenaufbau vorliegt, sind für jedes Einzelbauvorhaben Baugrunduntersuchungen mit Kleinbohrungen und Rammsondierungen erforderlich.
Empfohlen wird eine Gründung der Gebäude auf bewehrten Bodenplatten, Steifen- und Einzelfundamente sollten nicht zur Ausführung kommen.
Der vorhandene Erdfall (Koordinaten nach UTM: 32 U E 661007, N5565151 sollte verfüllt und nicht überbaut werden.
Für die Verfüllung des Erdfalls wird fließfähiger Flüssigboden empfohlen. Die Oberflächenentwässerung für das Baugebiet ist neu zu ordnen und der Abfluss quer über das Flurstück zu unterbinden.

Vorsorgender Bodenschutz
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 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Plangebietes 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.
Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind stets zu beachten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Nachsorgender Bodenschutz/Altbergbau
Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Kronach ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. 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.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.2. Vegetation

Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist im Frühjahr 2025 durchgeführt worden.
In der Hauptsache handelt es sich nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten um Grünland i.S.d BNT G11 (Intensivgrünland) mit einer Wertigkeit von 3 Wertpunkten/m², also eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.
Die Hecke im Norden wurde als BNT B112 (mesophile Hecken) beurteilt. Diese Hecke hat mit einer Wertigkeit von 10 Wertpunkten/m² eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.
Die Gehölzbestände im Süden und Osten werden nicht beeinträchtigt, von einer Klassifizierung wurde abgesehen.
Die ungenutzte Fläche auf Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz wurde als BNT P22 (Privatgärten, strukturreich) beurteilt. Diese Fläche hat mit einer Wertigkeit von 7 Wertpunkten/m² eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Einstufung wird in der Hauptsache mit dem Baumbestand begründet.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Schmölz:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
180	TF	192	
157	TF, Neuburg		

Die Grundstücke sind in Besitz des Marktes Küps. Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	15.615 m²
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	3.590 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5.225 m²
Darunter	
Straßenverkehrsfläche:	*4.430 m²*
Parkplatzfläche:	*345 m²*
Fußwege:	*450 m²*
Fläche für ein Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	370 m²
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	2.515 m²
Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	2.045 m²
Summe:	**29.360 m²**

6.2. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

0. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

Zulässig sind demnach grundsätzlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO festgesetzt, dass die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies betrifft:

Anlagen für Verwaltungen: Aus städtebaulichen Gründen sollen diese Nutzungen nicht in einem neuen Baugebiet realisiert, sondern auf Standorte im Bereich örtlicher Hauptverkehrsstraßen unter Nutzung vorhandener Bausubstanz/Innenentwicklungspotentiale gelenkt werden.

Gartenbaubetriebe: Die Nutzung wurde als nicht bedarfsgerecht beurteilt.

Tankstellen: Diese Nutzung ist aufgrund des angestrebten Baugebietscharakters und der benachbarten Umgebung nicht städtebaulich erforderlich. Sie geht mit unvermeidbaren Emissionen einher, vor denen die Umgebung geschützt werden soll.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden dagegen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit ist im Allgemeinen städtebaulich erforderlich, da Gewerbeanmeldungen nicht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes behindert werden sollen. Weiterhin hat diese Zulässigkeit Auswirkungen i.S.d. § 13a BauNVO (Ferienwohnungen):

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet

des § 10 BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.
Der Ausschluss dieser Nutzung würde eine unbeabsichtigte Rechtsfolge darstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf dieser Wert durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies zur Klarstellung.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
Die Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl ist in diesem Fall nicht trivial. Es ist davon auszugehen, dass die Baukörper, die Zuwegungen und die Stellplätze sich im Bereich um einer GRZ von 0,5 bewegen werden. Allerdings herrschen erhebliche Unsicherheiten im Hinblick auf die Relevanz einzelner zentraler Bestandteile der Spiel- und Freiflächen vor. Dies betrifft deren Ausgestaltung (Fallschutz etc.) und die damit einhergehende Relevanz für die Grundflächenzahl.
Dadurch, dass kein Baugebiet festgesetzt wird, sondern eine Gemeinbedarfsfläche, kann sich der Markt Küps auch nicht vorbehaltlos auf § 19 Abs. 4 BauNVO (i.V.m. § 14 BauNVO) berufen, sodass in der Abwägung die Entscheidung zugunsten einer grundsätzlich hohen Grundflächenzahl fiel. Letztlich ausschlaggebend dafür ist die Absicht, mit der Planung auf der sicheren Seite zu sein.

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante die in der Nutzungsschablone bestimmte Höhe in Metern (z.B. GOK ≤ 9,00m) nicht überschreiten.
Gemessen wird von der Rohfußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK Attika oder OK Dachfirst).
Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Diese sind städtebaulich erforderlich.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) in den meisten Teilgebieten (Nrn. 1-5) eine Höhe von 9,00 Metern (GOK ≤ 9,00m) nicht überschreiten. Es handelt sich um ein städtebaulich verträgliches Maß, welches zwei Vollgeschosse mit einem ortstypisch geneigtem Sattel-, Walm- oder Pultdach ebenso ermöglicht, wie modernere Stile mit flacher geneigten Dächern und drei Vollgeschossen. Das Maß von 9,00 Metern ist dabei aufgrund der vorherrschenden Hanglage großzügiger gewählt als vergleichbare Festsetzungen in flacher geneigten Gebieten. Die städtebauliche Entwicklung wird vor allem durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB geordnet.

Es handelt sich bei Teilgebiet Nr. 6 um die Bereiche, die am tiefsten „im Grund“ gelegen sind. In diesen Gebieten liegt die natürliche Geländeoberfläche bei ca. 354 – 356 Metern ü.NHN. Es wird durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB sichergestellt, dass der obere Bezugspunkt für Gebäude in diesen Gebieten bei einer maximalen Endhöhe von 366 Metern ü.NHN liegt. Eine weiträumige Einsehbarkeit oder gar eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange kann dadurch ausgeschlossen werden.

1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenentwicklung im Plangebiet verlangt einen sorgsamen Umgang mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB. Daher wurde diese ausdifferenziert, die verschiedenen Teilgebiete sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO voneinander getrennt.

Die Festsetzung bezweckt grundsätzlich die Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen. Die Bebauung soll zudem der Geländeformation folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird.
Dem Bauantrag ist grundsätzlich ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

Teilgebiet 1:
Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des untersten Vollgeschosses darf höchstens 1,20 Meter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.
Dies gilt für die hangseitig zur Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke. Damit die Baukörper nicht übermäßig tief in den Hang „eingegraben“ werden müssen, wird ein größeres Maß angelegt, als bei den talseitigen Baugrundstücken.
Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.
Die Rohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Teilgebiet 2:
Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,50 Meter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.
Dies gilt für die talseitig zur Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke. Diese sollen nicht übermäßig aufgefüllt werden.
Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.
Die Rohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Teilgebiet 3:
Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des untersten Vollgeschosses darf höchstens 1,20 Meter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.
Dies gilt für die hangseitig zur Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke. Damit die Baukörper nicht übermäßig tief in den Hang „eingegraben“ werden müssen, wird ein größeres Maß angelegt, als bei den talseitigen Baugrundstücken.
Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.
Die Rohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Teilgebiet 4:
Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,50 Meter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.
Dies gilt für die talseitig zur Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke. Diese sollen nicht übermäßig aufgefüllt werden.
Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.
Die Rohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Teilgebiet 5:
Die Rohfußbodenoberkante (FOK) des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,50 Meter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen.
Im Gegensatz zu den Teilgebieten Nrn. 1-4 liegt hier weder eine hang- noch eine talseitige Lage zur geplanten Erschließungsstraße vor.

Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird.

Teilgebiet 6:
Die Gebäudeoberkante (GOK) darf höchstens auf 366 Metern ü.NHN. liegen.
Aufgrund der Topographie ist es bei diesem Teilgebiet, wo ein geeigneter Platz für Geschosswohnungsbau ist, am sinnvollsten, die konkrete Endhöhe bezogen auf Meter über NHN festzusetzen.
Dieser Wert bildet im konkreten Einzelfall ca. die Höhe des natürlichen Geländes im Osten des Teilbaugebietes mit einem Zuschlag von 0,5 m gegenüber dem voraussichtlichen Straßenniveau.

1.2.4. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel.
Die Anzahl der Vollgeschosse staffelt sich mit Rücksicht auf die Topographie und die beabsichtigte Deckung unterschiedlicher Wohnbedarfe.
So sind in den stärker geneigten Teilgebieten grundsätzlich auch drei Vollgeschosse möglich, da ansonsten die Realisierung eines UG erschwert ist.

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die jeweils geltenden Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche beträgt gegenwärtig 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird beachtet.
Es findet insbesondere keine nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt.
Durch die Festsetzung werden auch Doppelhäuser und Hausgruppen ermöglicht. Insbesondere Teilbaugebiet 5 bietet sich für eine in der Höhenlage gestaffelte Realisierung einer Hausgruppe an.

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen sind generell 3,00m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze, zur Bestandsbebauung im Westen 5,00m.
Für die Gemeinbedarfsfläche ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich, da es sich nicht um ein Baugebiet handelt. Die Festsetzung einer Baugrenze würde somit auch die Zulässigkeit der erforderlichen Nebenanlagen beschränken, da § 14 BauNVO bei Gemeinbedarfsflächen nicht einschlägig ist. Es wären alle Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die für die in der Zweckbestimmung festgelegte Nutzung erforderlichen Nebenanlagen, darunter insbesondere Außenspielflächen mit den dazugehörigen Geräten, Geräteschuppen, Sonnensegeln etc. sowie Stellplätze sind auf den als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen mit Ausnahme von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB ohne weitere Einschränkung zulässig.

1.3.3. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.
Dieser Aspekt soll im Verbund mit weiteren Vorschriften die städtebauliche Qualität auch bei modernen, individuell gestalteten Baukörpern sicherstellen.

1.4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Nutzungen umfassen typischerweise das Kita-Gebäude, Stellplätze, Außenanlagen und Spielflächen mit Spielgeräten.
Grundsätzlich wäre es auch denkbar, die Zulässigkeit der Kindertagesstätte über ein Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) zu regeln, da diese Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Im Hinblick auf den Umfang des Vorhabens wurde von dieser Möglichkeit abgesehen.
Die Begründungsanforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit z.B. einer Grundflächenzahl > 0,4 (Orientierungswert gem. § 17 BauNVO) für gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen wären allerdings erheblich erhöht. Es wäre bei dieser Variante auch möglich, in einem Umfang Wohnnutzung zu realisieren, der städtebaulich nicht vertretbar ist. Bei der Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist der Gestaltungsspielraum des Marktes Küps in dieser Hinsicht grundsätzlich deutlich größer, da diese Flächen begrifflich nicht zu den Baugebieten gehören.

Aufgrund der verdeutlichten Fragestellungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kommt auch die Festsetzung eines Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. BauNVO) infrage. Die Abgrenzung erfolgt im Einzelfall hauptsächlich über die Größe und die Bandbreite an Nutzungszwecken, die auf der Fläche zugelassen werden sollen. In der vorliegenden einfachen Fallgestaltung mit einem vergleichsweise begrenzten räumlichen Umfang erscheint diese Erforderlichkeit nicht gegeben.

1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen. Die Aufteilung dieser Verkehrsfläche (Teileinrichtungen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Straßenbegrenzungslinie

Klarstellung im Hinblick auf § 19 Abs. 3 BauNVO.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Fußweg, öffentlicher Parkplatz. Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

1.6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.6.1 Erschließung

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.
Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

Schematische Darstellung:

- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal

1.6.2 Leitungsbestand

Trinkwasserleitung, Kanäle, und Stromleitungen der Bayernwerk Netz GmbH wurden gemäß der vorliegenden Bestandspläne festgesetzt.

1.7. die Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken; auf Punkt 9.1 der Begründung wird verwiesen.
Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt mit einem maximalen Drosselabfluss von 15 l/s.

1.8. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Grünflächen dienen der Sicherung des Bestands. Die Festsetzung einer Grünfläche ist städtebaulich auch erforderlich, da keine Bebauung der Bereiche erfolgen darf.

1.9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" (unter https://s.bayern.de/hios) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.
Diese Berücksichtigung erfolgt u.a. mittels der gewählten Festsetzungen. Die festgesetzten Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen werden mit dieser Festsetzung überlagert. Die Zweckbestimmung ist die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen.
Die Flächen sind abflussverzögernd zu modellieren und als Rückhalteräume zu optimieren.
Die Flächen dürfen nicht bebaut werden. Für Bauland i.S.d. § 19 BauNVO erfolgt die Festsetzung insofern i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB („die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen“).

1.10. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen mind. 0,25 m über den angrenzenden Außenanlagen anzulegen.
Alternativ sollen überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren) wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.
Die städtebauliche Begründung für diese Festsetzung ist, dass die Objektplanung und die Außenanlagenplanung für konkrete Vorhaben im Hinblick auf die Auswirkungen von Starkregenereignissen sensibilisiert werden sollen. Vermeidbaren Fehlplanungen soll entgegengewirkt werden.

1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Regelungen zum speziellen Artenschutz
V1) Gehölzrodung ist nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig, in Anlehnung an Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG.
V2) Es ist nur die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig, sodass Auswirkungen durch „Lichtverschmutzung“ minimiert werden.

1.11.2 Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Ziel soll sein, einen klimaschädlichen Abtransport zu vermeiden und das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

1.11.3 Minimierung der Versiegelung
Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.
Eine wasserundurchlässige, nicht versickerungsfähige Ausführung ist nicht zeitgemäß und entspricht nicht den Vorgaben einer möglichst naturnahen Kreislaufbewirtschaftung von Niederschlag auf dem jeweiligen Grundstück.

1.11.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Die erforderlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf den im Plan gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Auf Kapitel 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

1.11.5 Regelungen zum klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser von Gebäuden ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
Pro 200m² Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von 1 m³ vorzuhalten.
Diese Vorgabe entspricht einer möglichst naturnahen Kreislaufbewirtschaftung von Niederschlag auf dem jeweiligen Grundstück und trägt zum Wassersparen in den Sommermonaten bei.

1.12. die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Ein Fahrtrecht für Besitzer und Nutzungsberechtigte der anliegenden Grundstücke wird festgesetzt.
Diese Festsetzung bildet lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Vereinbarung. Üblicherweise werden diese Rechte als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, können aber auch durch Vertrag gesichert werden.
Die Breite der festgesetzten Fläche beträgt 2,50 Meter. Es schließt eine Grünfläche an, sodass die lichte Breite noch größer sein wird.

1.13. Gebiete, in denen bestimmte Werte um Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23aa)
Auf Kapitel 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

1.14. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen. Die meisten modernen Wärmepumpen überschreiten eine Lautstärke von 50 dB(A) nur selten, es gibt aber auch deutlich leisere Geräte, die maximal 30 dB(A) Lärm erzeugen. Als gesundheitlich unbedenklich gelten Schallleistungspegel bis 60 dB(A). Das bedeutet, dass die reduzierten Immissionswerte („Irrelevanzkriterium“) für ein Allgemeines Wohngebiet bereits in einem Abstand von wenigen Metern eingehalten werden (bei einem Schalleistungspegel von 50 dB(A) wäre z.B. ein Abstand von 3m zum nächstgelegenen Immissionsort u.U. schon ausreichend).

1.15. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

1.16. Erhaltung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

2. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden festgesetzt:

2.1. Dächer

2.1.1. Dachform- und Neigung:
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer in allen Varianten. Dies umfasst auch unterschiedlich geneigte Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. Ein gestalterischer Freiraum ist städtebaulich ausdrücklich erwünscht. Nichtsdestotrotz ist eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft anzustreben, die zulässigen Dachformen geben diesbezüglich in aller Regel ein harmonisches Bild ab. Ein allzu heterogenes Bild soll durch diese grundsätzliche Einschränkung vermieden werden. Weitere Einschränkungen sind städtebaulich nicht erforderlich.
Alle geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 8° sind jeweils mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung) zu versehen.
Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 8° kann der gängige Flachdachaufbau verwendet werden. Um die angestrebte kostengünstige Bebauung zu verwirklichen, kann bei Dachneigungen > 8° auf die zusätzlichen Aufwendungen für Sicherungs- und Dränmaßnahmen verzichtet werden.

Dachbegrünung ist nicht auf 100% der Dachfläche möglich.
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m^2) des Gebäudes.
Geeignet für Dachbegrünung ist derjenige Anteil der Dachflächen, der aus bau- und brandschutztechnischen und versicherungstechnischen Gründen verwendet werden kann. Der geeignete Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Anteile (in m^2) abzuziehen.
Nicht geeignet sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung und der Be- und Entlüftung dienen, sowie (versicherungs-) technisch erforderliche Abstandsflächen. Es sind u.a. mindestens 50 cm breite Brandschutzstreifen um alle aufgehenden Bauteile freizuhalten etc.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär- Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Diese Aspekte sind im vorliegenden Fall aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Größere Bedeutung kommt dem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss von den Gebäuden, auch im Falle von Starkregenereignissen, zu.

Klarzustellen ist, dass ein Verzicht auf Gründächer aufgrund erhöhter statischer Anforderungen und ähnlicher Gründe, die eine Dachfläche als "nicht geeignet" bewerten, nicht im Sinne des Plangebers und somit nicht zulässig ist. Diese Beweggründe wurden durch die Berücksichtigung einer Dachneigung bei dieser Festsetzung explizit gewürdigt.
Die gebäudetechnischen und statischen Voraussetzungen für die zusätzlichen Lasten durch Substrataufbau sind entsprechend herzustellen.

Klarzustellen ist weiterhin, dass auch eine gleichzeitige Dachbegrünung und Photovoltaikbelegung zulässig und technisch möglich sind.

Von dieser Festsetzung zur extensiven, flächigen Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten und Loggien. In diesen Fällen stehen Aufwand und Nutzen in keinem vernünftigen Verhältnis. Weiterhin steht eine Dachbegrünung in diesen Fällen dem Belichtungsbedürfnis der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen in der Regel entgegen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.
Es sind nur Metallflächen/Metallteile zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Lösungsprozesse zu vermeiden. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

2.2. Fassaden
Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig, hier sprechen wasserwirtschaftliche Gründe gegen eine Zulässigkeit.
Es sind nur Metallflächen/Metallteile zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Lösungsprozesse zu vermeiden. Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

2.3. zusammengebaute Garagen / Doppelhäuser
Zusammengebaute Garagen und Doppelhäuser sind gestalterisch als ein Baukörper zu beurteilen. Die Gestaltung soll einheitlich erfolgen, um störende Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

2.4. Gartengestaltung
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.
Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Das verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen.
Alle diese Auswirkungen sollen mittels der Festsetzung vermieden werden.
Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

2.5. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Klarstellende Festsetzung.

7. Verkehrskonzeption

Anbindung:
Die Verkehrserschließung erfolgt in der Hauptsache über eine neu dargestellte Zufahrtsstraße auf Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist von der Straße Neuburg. Die Durchgangsstraße wird auf die Straße Am Berg angebunden.
Dadurch wird zusätzlich die Umsetzung der Maßnahme Sz02 „Umgestaltung Straßenraum Neuburg zur Stärkung der Innenentwicklung“ aus dem Gemeindeentwicklungskonzept gestützt. Bei einer Planrealisierung wird eine deutliche Entlastung für die Straße Neuburg erreicht.

Maßnahme	Ortsteil: Schmölz	Handlungsfelder
Sz02	Umgestaltung Straßenraum Neuburg zur Stärkung der Innenentwicklung	

Situation
Im Zentrum von Schmölz nördlich der Kirche führt die Straße Neuburg sehr eng und unübersichtlich an einer historischen Mauer entlang. Teil der Mauer ist ein historisch wertvoller Sandsteinbogen. Die Neuburg stellt eine wesentliche Erschließung des nördlichen Ortsteils von Schmölz sowie des noch vorhandenen Nahversorgers dar.

Ziel
Verbesserung der Zugänglichkeit der durch die Straße Neuburg erschlossenen Teile von Schmölz als innerörtliche Verbindung. Erhaltung der historischen Mauer. Auch kann so die Entwicklung der Nachverdichtung auf der Fläche westlich des TV 1913 Schmölz befördert werden.

Maßnahmen
Aufwertung des Straßenraumes Neuburg (schmal, unübersichtlich). Dabei ist eine Ringlösung mit Einbahnverkehr zu prüfen. Zur Verbreiterung des Straßenraums ist die Mauer unterhalb der Kirche zu versetzen. Der historisch wertvolle Sandsteinbogen ist zu erhalten.

Abb. Nr. 11: KEK³ 2021.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Schmölz (b. Küps), welche fußläufig in 3 Minuten erreichbar ist.
Fußwegverbindungen durch das Gebiet und in die umliegenden Gebiete sind vorhanden.

Innere Erschließung:
Die Anbindung des Gebietes erfolgt von drei Seiten an das bestehende Verkehrsnetz. Innerhalb des Gebietes befindet sich eine Haupterschließungsstraße von Süden nach Norden und eine Ringstraße, welche die weiteren Bauflächen erschließt.

Die Haupterschließungsstraße wird im Süden an der Kindertagesstätte durch Parkflächen ergänzt und ungefähr auf halber Strecke von einer platzartigen Wendefläche unterbrochen. Diese ist vor dem Hintergrund vorgesehen worden, dass der Hol- und Bringverkehr zu der Kindertagesstätte sauber abgewickelt werden kann. Wendevorgänge finden somit an geeigneter Stelle – nicht auf Privatgrund oder mitten auf der Fahrbahn – statt und es wird weiterer Durchgangsverkehr in das Wohngebiet oder das Gebiet Am Berg vermieden.
Es ist beabsichtigt, den dadurch geschaffenen öffentlichen Platz zu gestalten und zu bepflanzen und als qualitätvollen Begegnungsort für das Quartier zu nutzen.
Im Bereich des Wendeplatzes und der Anpflanzung wäre es auch wünschenswert, wenn eine Ruhebank aufgestellt würde.

Der Erschließungskorridor hat eine Entwicklungsbreite von 6,00m.
Folgende Überlegungen zur Breite liegen basierend auf der RAST 06 zugrunde:

- Die Planstraße ist als Wohnweg der Kategorie ES V zuzurechnen. Fahrbahnbreiten überschreiten i.d.R. die 5,50m nicht. Sie wird allerdings nicht wesentlich darunter liegen, um die Begegnungsfälle mit Müllabfuhr und Winterdienst sicher abzuwickeln.
- Grundsätzlich soll die Aufenthaltsfunktion durch das Mischungsprinzip verdeutlicht werden, es werden keine separaten Gehwege vorgesehen.
- Die Differenz zwischen der vorgesehenen Entwicklungsbreite und der nach den technischen Regelwerken voraussehbaren maximalen Fahrbahnbreite wird begründet
    - mit der Erforderlichkeit von Restfahrbahnbreiten bei der möglichen Herstellung (markierter) Kraftfahrzeugstellplätze
    - talseitig sind Borde/Rinnen für die Straßenentwässerung erforderlich
- Es handelt sich um eine wenig befahrene Straße mit wenig bis gar nicht vorhandenem Anteil an Schwerverkehr. Der Begegnungsfall LKW/PKW ist dabei grundsätzlich zu berücksichtigen, aufgrund der geringen Häufigkeit des Auftretens ist eine herabgesetzte Geschwindigkeit anzusetzen, welche in einer herabgesetzten Fahrbahnbreite (regulär nach RAST 06: 5,55m) resultieren kann. In die Beurteilung wurde aufgenommen, dass kein landwirtschaftlicher Verkehr durch das Wohngebiet führt und nicht führen wird.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite der öffentlichen Verkehrsflächen eine dem Stand der Technik entsprechende verkehrliche Erschließung ermöglicht.
Bezüglich der Straßengestaltung ist darauf zu achten, dass keine zu hohen Geschwindigkeiten ermöglicht werden bzw. es wären hier geeignete Maßnahmen vorzusehen, um dies zu gewährleisten.

Eine informelle Wegeverbindung im Westen des Plangebietes wird als Fußweg festgesetzt, sodass diese erhalten bleibt.

Die Zufahrt zum TV Schmölz im Süden bleibt erhalten (öffentl. Verkehrsfläche, bestandsnaher Ausbau).

Berücksichtigung privater Belange:

- Die Zufahrten für das Gelände des TV Schmölz bleiben erhalten und werden als Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die Grundstücks-/Garagenzufahrten im Südwesten bleiben uneingeschränkt erhalten, hier werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die rückwärtigen Anfahrtsmöglichkeiten zu den Gärten in der Heidelbergstraße und in der Straße Neuburg bleiben ebenfalls für die Anlieger erhalten, die Fußwege werden breit genug ausgebaut und es wird ein Fahrtrecht eingetragen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.
Das Baugebiet grenzt nicht an die freie Landschaft an und ist nach Norden, Osten und Süden eingegrünt.
Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.
Die Hofbefestigungen etc. sind versickerungsfähig auszuführen.
Es bestehen weiterhin Verpflichtungen zum Pflanzen von Bäumen in den Privatgärten, zudem muss Baum- und Gehölzbestand erhalten bleiben.

planerische Leitlinien:
- Die Eingrünung im Süden, Osten und Norden bleibt erhalten.
- Grünzug als Pufferzone nach Osten zu den Sportanlagen, die Konzeption der Ausgleichsfläche erlaubt eine pädagogische Komponente (z.B. als „erlebbare Streuobstwiese“) für die benachbarte Kindertagesstätte.
- Durchgrünung mit Großgrün vorgesehen. Der Charakter der Freiflächen soll an typische Streuobstwiesen in Südhanglagen des Landschaftsraumes angelehnt sein.
- Minimierung der Versiegelung in Hausgärten wird sichergestellt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerungskonzeption

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Entwässerung des gesamten Bereiches findet unter Beachtung dieses Grundsatzes im Trennsystem statt.

Um den Vorrang der Versickerung zu beachten, wurden im Vorfeld entsprechende Untersuchungen durchgeführt. An den repräsentativen Untersuchungsstellen wurden Durchlässigkeitskoeffizienten kf in einer Größenordnung von 10^{-7} m/s bis 10^{-8} m/s festgestellt (Baugrunduntersuchung der GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach.) Die Baugrunduntersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.
Eine fachgerechte Versickerung in dem erforderlichen Umfang ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Die vorliegenden Werte sind keine Grundlage für eine gesicherte Erschließung.
Da auch kein Oberflächengewässer als Vorfluter vorhanden ist, muss eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über das vorhandene Kanalsystem erfolgen. Vor diesem Hintergrund wurde eine hydraulische Berechnung von relevanten Teilgebieten der Abwasseranlage Schmölz durchgeführt.
Diese Fachuntersuchung (Hydraulische Berechnung vom 13.11.2025. SRP Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH. Kronach) ist als Anlage der Begründung beigefügt und Ausgangspunkt konzeptioneller Überlegungen.

Schmutzwasser
Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Neuburg zugeleitet.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserverbands Kronach-Süd in Oberlangenstadt.

Anfallendes Volumen (Worst-Case-Abschätzung):
Planungsannahmen: 15 Wohneinheiten/ha, ca. 2,5 ha → 37,5 Wohneinheiten, Belegungsdichte ca. 2 Personen/Wohneinheit → 75 Personen

Der Anfall von Schmutzwasser liegt standardisiert bei 150 Litern/EW/Tag. Legt man die städtebauliche Konzeption zugrunde, so ergibt sich ein durchschnittliches Tagesmittel von 0,727 l/s für 75 Personen im achtstündiges Mittel.

Im Bereich der Zufahrt zum Turnerheim befindet sich ein Hausanschluss (Schmutzwasser) des Turnerheims, der gegebenenfalls an die neuen Entwässerungseinrichtungen des Baugebietes angeschlossen wird, um den Unterhalt zu vereinfachen.

Die Kindertagesstätte wird in dieser vereinfachten Betrachtung über den Flächenansatz mitberücksichtigt.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird über neu zu erstellende Kanalleitungen gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Neuburg zugeleitet.
Für das geplante Regenrückhaltebecken wird ein maximaler Drosselabfluss von Q_{Dr} = 15 l/s verbindlich festgesetzt.

Auf Grundlage dieser Annahme wurde das anfallende Niederschlagsvolumen infolge eines Bemessungsregens (5-jähriges Regenereignis: n= 0,2/a) überschlägig (KOSTRA + Maß der baulichen Nutzung des Entwurfes; DWA-A 117) berechnet.
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergibt sich, dass bei dem Bemessungsregenereignis ein Gesamtvolumen V_{ges} von mindestens 336 m³ im Plangebiet zurückgehalten werden muss.
Eine plausible Fläche für ein Regenrückhaltebecken dieser Größenordnung wurde im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen dem Nachweis einer sachgerechten Entwässerung und somit einer geordneten und gesicherten Erschließung der festgesetzten Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen.
Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist ein Bauvorhaben, das – wenn es nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. g BayBO verfahrensfrei ist – einer Baugenehmigung bedarf. Daher ist eine Festsetzung städtebaulich erforderlich.

Es werden noch ausreichende Reserven in dem Regenwasserkanal vorgehalten, sodass wiederum ein Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens an diesen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Nachdem sich die Einleitmenge in den Krebsbach an der Einleitungsstelle S5123AUS mit Errichtung des Regenrückhaltebeckens ändert, muss der wasserrechtliche Bescheid für die Einleitungsstelle angepasst / erneuert werden.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorwiegend in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 und die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Für die Errichtung und den Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Trinkwasser
Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist über das gemeindliche Netz vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit eines Ringschlusses zwischen der Straße Am Berg und der Johann-Georg-Herzog-Straße/Neuburg.

Die Wasserversorgung von Schmölz erfolgt über einen Brunnen der Krebsbach-Gruppe. Die Versorgung kann sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als derzeit noch gesichert angesehen werden. Der Wassermehrbedarf in Höhe von rd. 3.750 m³/a (75 EW x 50 m³/a) sollte durch die Gewinnungsanlagen mit abgedeckt werden können.

Es wurden Hinweise gegeben, dass quer über die gesamte Fläche des Bebauungsplangebiets eine historische Wasserleitung verläuft, welche zu sichern und zu schützen ist. Dieser historische Leitungsverlauf, welcher nicht genau lokalisiert ist, versorgt insbesondere die Teichanlagen im Bereich des Schmölzer Dorfplatzes mit Wasser und ist daher unbedingt zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist der Markt Küps ersichtlich um eine transparente praxisnahe Lösung bemüht. Da die Lage unbekannt ist – gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes – und im Zuge der umfangreichen Erkundungen bei Boden- und Baugrunduntersuchungen nicht lokalisiert wurde, erfolgt die Sicherung hilfsweise über Vertragsinhalte im Rahmen der Grundstücksveräußerungen durch die Gemeinde. So kann sichergestellt werden, dass durch den jeweiligen Vorhabensträger im Zuge der Plandurchführung eine Berücksichtigung stattfindet. Daneben kommt die Gemeinde dadurch ihrer Informationspflicht nach.

Löschwasser
Zur Sicherstellung der wirksamen Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m³/h über 2 Std. vorzusehen. Es handelt sich in der Regel um Gebäude mit max. 2 VG bei einer GFZ von max. 0,8.
Die Wasserentnahme für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zu den jeweiligen Zugängen in die betreffenden Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Hydrantenabstand max. 150m
Im Plangebiet sind ausreichend Hydranten, vorzugsweise in der Ausführung Überflur, zu installieren. Bei Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass bei installiertem Standrohr der Feuerwehr noch eine Restdurchfahrbreite von 3 m verbleibt.
Sollte der Zweite Rettungsweg aus Nutzungseinheiten über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, so darf die Brüstungshöhe der dafür vorgesehenen Anleiterstellen beim Ansatz der 4-teiligen Steckleiter 8m nicht übersteigen. Ansonsten ist der Zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. (Art. 31 BayBO)

Strom
In der Nähe der geplanten Maßnahme befinden sich Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH, die zu sichern sind.
Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Im Zuge der Erschließung ist die Mitverlegung von Speedpipes beabsichtigt.

Zur elektrischen Erschließung des Gebietes kann möglicherweise die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich werden. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von 5 x 7 m für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der genaue Standort (innerhalb o. außerhalb des Plangebietes) wird noch nicht festgesetzt, da die Erforderlichkeit noch nicht abschließend festgestellt wurde.

Medien
Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Wärme
Ein Anschluss an das Gasnetz oder an Fernwärme ist nicht vorgesehen. In den Straßen Neuburg, Am Berg und in der Johann-Georg-Herzog-Straße liegt das Ortsnetz der Bayernwerk Netz GmbH an.

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf nunmehr über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem Landratsamt Kronach wird empfohlen.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen durch den Landkreis Kronach. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet.

10. Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf die zukünftigen Besitzer der Baugrundstücke umgelegt.
Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Erschließung des Baugebiets Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden.
Diese werden bei einem Baugebiet dieser Art jedoch in der Regel durch die Grundsteuer und die kommunale Beteiligung am Aufkommen der Einkommensteuer der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mit 15 % Anteil gegenfinanziert.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.
Das Schloss Schmölz (D-4-76-146-63) befindet sich 50 Meter im Süden oberhalb der geplanten Bebauung.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

11.2.1.1 Grundlagen:
Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.

Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:
- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung

Schutz vor Immissionen:
Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

Bewertungsgrundlagen:

Lärmemissionen
Nach DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	tags 55 dB nachts 55 dB
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A)
Urbane Gebiete (MU), Dörfliche Wohngebiete (MDW)	nachts 50 dB(A) bzw.45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart & schutzbedürftige Gemeinbedarfsflächen	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35/45 dB(A) bis 65 dB(A)

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

11.2.1.2 Emissionen, die aus dem Plangebiet ausgehen:

Abwägungserhebliche Emissionen, die von dem Plangebiet ausgehen, sind nicht anzunehmen.

Da es aufgrund der vorhandenen Möglichkeiten absehbar ist, dass als Heizmedium die Wärmepumpe in verschiedensten Ausführungen häufig zum Einsatz kommen wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Haustechnische Anlagen sind gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 so auszuführen, dass am nächstgelegenen Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet der reduzierte Immissionsrichtwert von tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird.

Diese Ausführungen entsprechen dem Stand der Technik und dienen dazu spätere Konflikte zu vermeiden.

11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den künftigen Bewohnern und Nutzern hinzunehmen. Bewirtschaftete Flächen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet.
- Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich überörtlicher Verkehrswege.

Hinsichtlich des Sport- und Gewerbelärmes ist die Situation deutlich diffiziler und differenzierter zu betrachten. Die benachbarten Anlagen des TV Schmölz werden sowohl für Sport- und Freizeitzwecke als auch für Gastronomie genutzt. Um diese Nutzungen schalltechnisch zu quantifizieren und die planungsrechtlich erforderlichen Maßnahmen/Festsetzungen daraus abzuleiten, wurden fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt (BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGRUND", SCHMÖLZ. Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Sport- und Gewerbelärm. Bericht-Nr.: 26-15523-b01a. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Bayreuth. 23.09.2026).
Dieses kommt zu folgendem Fazit:

In den weiter westlich gelegenen WA-Teilflächen "1" und "2" werden bei der nächtlichen gastronomischen Nutzung des Vereinsheims die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Richtwerte der TA Lärm /2.2.2/ bereichsweise überschritten, die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden jedoch noch eingehalten. Unter Nutzung der durch den sogenannten "Bauturbo" erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten kann dort eine Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht dennoch ermöglicht werden, wenn für die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan zur Nachtzeit ein erhöhter Immissionsrichtwert von 45 dB(A) (in Anlehnung an ein MI-Gebiet) festgesetzt wird. Ein ausreichender Schallschutz und gesunde Wohnverhältnisse sind aus Sicht der IBAS GmbH auch in diesen Bereichen gewährleistet.
Der erhöhte nächtliche Immissionsrichtwert ist im Bebauungsplan festzusetzen. Dadurch wird zugleich sichergestellt, dass der TV 1913 Schmölz e. V. bei etwaigen späteren immissionsschutzrechtlichen Prüfungen, beispielsweise im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen, durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden kann.
Die geplante Kindertagesstätte ist am vorgesehenen Standort mit den untersuchten Nutzungen des TV 1913 Schmölz e. V. schalltechnisch verträglich. Die maßgebenden Tagwerte werden eingehalten. Da die Kindertagesstätte keinen erhöhten Schutzanspruch zur Nachtzeit aufweist, sind die nächtlichen Überschreitungen für diese Nutzung nicht beurteilungsrelevant. Nutzungen mit einem Schutzbedarf zur Nachtzeit sind in diesem Bereich durch eine geeignete Festsetzung im Bebauungsplan auszuschließen.

Im Ergebnis wird im Bebauungsplan ein Grünzug (Ausgleichsfläche) als Pufferzone nach Osten zu den Sportanlagen festgesetzt.
Weiterhin werden Gebiete festgesetzt, in denen bestimmte Werte um Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23aa BauGB). In diesen Gebieten dürfen die für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässigen Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, zur Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) überschritten werden.
Die zulässigen Richtwerte zur Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden, für ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind einzuhalten.

Mit dieser im Zuge des Bauturbos eingeführten Ermächtigung für die Gemeinde sollten die Möglichkeiten einer einzelfallgerechten und rechtssicheren Lösung von Lärmkonflikten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, gestärkt werden. Dazu wurde in das BauGB die **ausdrückliche Befugnis** aufgenommen

werden, bei Aufstellung eines Bebauungsplans in **begründeten Fällen** von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abweichen zu können.
Die Sozialadäquanz der hier vorgefundenen lärmemittierenden Nutzungen gaben den Ausschlag in der Abwägung der Gemeinde. Es handelt sich hier eben nicht um eine beliebige und verallgemeinerbare Betriebsstätte, sondern um einen zentralen Bestandteil des dörflichen Zusammenlebens, das durch ehrenamtliche Vereinstätigkeit getragen ist. Daher ist in diesem Einzelfall eine Abweichung von den zulässigen Richtwerten der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet vertretbar.
Stattdessen müssen die zulässigen Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden. Diese Werte sind beispielsweise auch an den an das Plangebiet südlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden einzuhalten (§ 34 BauGB, FNP-Darstellung) und garantieren gesunde Wohnverhältnisse in schalltechnischer Hinsicht.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietskulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in ca. 2,5km westlich im Steinachtal. Es ist aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald.

Biotopschutzrechtliche Belange
Im Geltungsbereich ist kein gem. Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist im Frühjahr 2025 durchgeführt worden.
Für die Hecke im Norden gilt Art. 16 BayNatschG.

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

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt. Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig.

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es kommen folgende Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet vor:

- In der Hauptsache handelt es sich nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten um Grünland i.S.d BNT G11 (Intensivgrünland) mit einer Wertigkeit von 3 Wertpunkten/m², also eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Die Hecke im Norden wurde als BNT B112 (mesophile Hecken) beurteilt. Diese Hecke hat mit einer Wertigkeit von 10 Wertpunkten/m² eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Die Gehölzbestände im Süden und Osten werden nicht beeinträchtigt, von einer Klassifizierung wurde abgesehen.
- Die ungenutzte Fläche auf Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz wurde als BNT P22 (Privatgärten, strukturreich) beurteilt. Diese Fläche hat mit einer Wertigkeit von 7 Wertpunkten/m² eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Einstufung wird in der Hauptsache mit dem Baumbestand begründet.

- Vorhandene Wege werden entsprechend ihrer Ausgestaltung als BNT V11 (Verkehrsfläche, versiegelt), BNT V32 (befestigte Wirtschaftswege) und BNT V332 (unbefestigte/bewachsene Wirtschaftswege eingestuft.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Beeinträchtigungsfaktor: 0,8 (= GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche
0,4 (= GRZ) für das Bauland
0,7 (Fußwege & Parkplätze), in Anlehnung an mittlere Abflussbeiwerte gem. DWA-A117
1 (Straßenverkehrsfläche)

Die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für das Regenrückhaltebecken werden nicht beeinträchtigt und bleiben in der Bilanzierung außen vor.

BNT	Fläche in m²	Wertpunkte / m²	Geplante Nutzung	Rechtsgrundlage	Ausgleichsbedarf in WP/m²
B112	80	10	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	**800**
B112	75	10	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO	750 x 0,4 = **300**
B112	55	10	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	550 x 0,7 = **385**
G11	15.540	3	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO	46.620 x 0,4 = **18.648**
G11	345	3	Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.035 x 0,7 = **725**
G11	3.590	3	Gemeinbedarfsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	10.770 x 0,8 = **8.616**
G11	393	3	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.179 x 0,7 = **825**
G11	2.800	3	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	**8.400**
P22	425	7	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	**2.975**
V11	Keine Berücksichtigung, da Wertigkeit von 0 WP/m²				
V32	470	1	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	**470**
V332	30	3	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	**90**
Gesamt					**42.234 Wertpunkte**

Ausgleichsbedarf = 42.234 Wertpunkte

42.234 Wertpunkte – 20% = **33.787 Wertpunkte**

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Die Auflistung erfolgt gem. Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplanebene
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Grundsätzlich erfüllt die Planung ausweislich des Abgleichs mit dem Leitfaden die Anforderungen an eine natur- und landschaftsverträgliche, zeitgemäße Planung. Insofern erscheint ein Planungsfaktor von 20% auch grundsätzlich angemessen.

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.
Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

Maßnahmen:
Als Kompensation wird eine Streuobstwiese angelegt.
- Erstgestaltungsmaßnahme
Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochstämmen. Zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Früh- und Spätblühern zu achten.
- Pflegemaßnahmen
Die Bäume sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Die Wiese wird einmal jährlich gemäht (nicht vor dem 01.06.).

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.
Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt ist eine finanzielle Förderung zur Anlage und Entwicklung des Zielbiotops unzulässig.

Fläche	Ausgangszustand	Zielzustand	Ausgleichsumfang
2.045 m²	Intensivgrünland (3 WP)	B 421 gem. Biotopwertliste der BayKompV (9 WP)	6 WP/m² **12.270 Wertpunkte**

Weitere Bearbeitung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

11.2.3. Klimaschutz & Klimawandelfolgenanpassung

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Energieverbrauch und Energieeinsparung
Beim Bau sind 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. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.
Art. 44a BayBO ist zu beachten. Von der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird abgesehen, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten.
Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Hinsichtlich der Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten.

Es sollten zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers) entstehen. So wird auch sichergestellt, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.
Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil des Primärenergieverbrauchs durch Aufdachanlagen zur Nutzung solarer Energie gedeckt werden kann.

Treibhausgasemissionen und Schadstoffausstoß
Dadurch, dass kein konkretes Vorhaben geplant wird, ist eine genaue Bezifferung und Bewertung der Auswirkungen nicht möglich. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan, sodass eine genaue Bezifferung der mit der Planung einhergehenden Treibhausgasemissionen nicht mit verhältnismäßigem und zumutbarem Aufwand möglich ist.

Klimafolgenanpassung

Mögliche Folgen des Klimawandels können sein:

- *Hochwasser- und Starkregenereignisse*

In diesem Zusammenhang ist von einer vergleichsweise hohen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Bei Starkregenereignissen sind potentielle Fließwege von Oberflächenabflüssen planbetroffen.
Der Markt Küps hat diese Problematik identifiziert und ist erkennbar darum bemüht, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Dafür wurde ein entsprechendes Maßnahmenbündel geschnürt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach empfehlt, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können.
Hinweise dazu können der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.

Konkrete Maßnahmen und Vorkehrungen sind in der jeweiligen Vorhabenplanung vorzusehen.

- *Dürreereignisse*

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
Die Verfügbarkeit von Trink-, Lösch- und Brauchwasser ist witterungsunabhängig sichergestellt.

- *Hitzeereignisse*

Der Plan enthält verbindliche und wirksame Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und zum Erhalt von Baumbestand.
Große, voll versiegelte Flächen entstehen nicht.

- *Starkwindereignisse, Stürme*

Es handelt sich um Aspekte, die nicht vorhersehbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bestandteile eines jeden Vorhabens sicher und beständig unter Berücksichtigung von Windlasten, Stürmen etc. ausgeführt und errichtet werden. Es ist unter dieser Voraussetzung nicht von einem gesteigerten Gefahrenpotenzial für den Eintritt von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Menschen auszugehen.

12. Umweltbericht nach § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens am Standort

Es wird ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt, um den Bedarf des Marktes Küps im Allgemeinen und des Ortsteils Schmölz im Besonderen zu decken. Weiterhin wird der Standort für eine neue Kindertagesstätte gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen: im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Im Osten: Sportanlagen des TV 1913 e.V. Schmölz
- Im Norden: Baugebiet „Am Berg“
- Im Süden: im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 2,94 ha. Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Konzept und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut.

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Bauleitplanung unterliegt keiner Pflicht zu einer etwaigen allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit nach dem UVPG.

1.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Daneben soll eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte festgesetzt werden.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung nach Maßgabe des BauGB festgesetzt werden.
Gleichzeitig wird mittels des Bebauungsplanes die planerische Konfliktbewältigung stattfinden.
Im Ergebnis soll ein qualifizierter Bebauungsplan stehen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

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

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 2,94 ha. Es werden 1,56 ha Bauland geschaffen.
Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung im Allgemeinen Wohngebiet rund 6.246 m² zur Verfügung, für die Kindertagesstätte 2.872 m² dazu kommen noch 5.225 m² für die Verkehrserschließung.
Eine Wohneinheitendichte von 15 WE/ha wird in Umsetzung des Bebauungsplanes erreicht.

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
Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Küps als Grundzentrum ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kronach (ABSP)
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Bayerischen 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/Biotope	
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 Biotope 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, Bodenversieglung 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 bestmöglichste Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
BayDSchG	Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Anschließend erfolgt schutzgutbezogen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Ortsteil Schmölz auf einer Wiese, die einige Meter unterhalb der Bebauung an der Johann-Georg-Herzog-Straße gelegen ist.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen: im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Im Osten: Sportanlagen des TV 1913 e.V. Schmölz
- Im Norden: Baugebiet „Am Berg“
- Im Süden: im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Plangebiet sind keine öffentlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch informelle und private Wegeverbindungen, insbesondere auch zum östlich angrenzenden Turnerheim, aber nicht durch Aufenthaltsfunktion.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine markierten Wander- oder Radwege.
Eine niedrigschwellige örtliche Freizeitnutzung (Joggen, Hundeausführen etc.) ist anzunehmen.
In dem Plangebiet ist lediglich Anliegerverkehr vorhanden, gewerbliche Nutzungen, die mit erheblichen Verkehrsbewegungen einhergehen, konnten nicht festgestellt werden.

Die benachbarten Anlagen des TV Schmölz werden sowohl für Sport- und Freizeitzwecke als auch für Gastronomie genutzt.

Auswirkungen

Wegeverbindungen werden nicht geändert, eine erhebliche Einschränkung der Erholungsfunktion ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, da mit der geplanten Nutzung keine wesentlichen Emissionen einhergehen und die Freizeitaktivitäten im Bereich der Sportanlagen nicht eingeschränkt werden.

Emissionen werden nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Baugebiet ausgehen.
Der Verkehr aus dem Gebiet wird in baugebietstypischem Ausmaß erhöht und ist Ausfluss der Wohnnutzung.
Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von überörtlichen Verkehrswegen.

Die Nutzungen der Anlagen des TV Schmölz wurden schalltechnisch untersucht (BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGRUND", SCHMÖLZ. Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Sport- und Gewerbelärm. Bericht-Nr.: 26-15523-b01a. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Bayreuth. 23.09.2026).
Im Ergebnis sind die dortigen Nutzungen mit den geplanten Nutzungen verträglich, in einem Teilbereich werden dazu die zulässigen Lärmimmissionen für Wohnnutzung erhöht.
Die Sozialadäquanz der hier vorgefundenen lärmemittierenden Nutzungen gaben den Ausschlag in der Abwägung der Gemeinde. Es handelt sich hier eben nicht um eine beliebige und verallgemeinerbare Betriebsstätte, sondern um einen zentralen Bestandteil des dörflichen Zusammenlebens, das durch ehrenamtliche Vereinstätigkeit getragen ist. Daher ist in diesem Einzelfall eine Abweichung von den zulässigen Richtwerten der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet vertretbar.
Stattdessen müssen die zulässigen Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden. Diese Werte sind beispielsweise auch an den an das Plangebiet südlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden einzuhalten (§ 34 BauGB, FNP-Darstellung) und garantieren gesunde Wohnverhältnisse in schalltechnischer Hinsicht.

Insofern sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen.

2.1.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Schmölz lieg in einem Kulturlandschaftsraum mit stark reichsritterschaftlicher Prägung; traditioneller Wirtschaftszweig war unter anderem die Korbmacherei. Wichtige historische Kulturlandschaftselemente sind reichsritterschaftliche Schloss- und Parkanlagen, Relikte der historischen Flößereiwirtschaft und Kopfweiden.
Die kulturhistorische Bedeutung des Raumes ist hoch. Für den Ortsteil Schmölz ist das Schloss ein zentrales Element.
Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft.

Auswirkungen:
Die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles sollte behutsam erfolgen, den strukturreichen Landschaftsraum um Schmölz nicht zu beeinträchtigen. Die zentrale Lage, topographisch günstig unterhalb des Schlosses und der Kirche gelegen, trägt diesem Leitgedanken Rechnung.
Bestehende Sichtbeziehungen in der Landschaft werden nicht beeinträchtigt.
Direkte Auswirkungen auf Einzelbaudenkmäler oder Bodendenkmäler entstehen nicht.
Elemente der historischen Kulturlandschaft (Baumbestand) werden nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

2.1.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:
Das Plangebiet besteht in der Hauptsache aus einer Wiese. Diese Wiese ist rechtlich gesehen als Acker einzustufen, da eine Ansaat mit Ackergras erfolgt ist. Eine intensive Nutzung ist festzustellen (u.a. Erstmahd am 20.05.2025).
Die Böschung nach Osten zu den Sportanlagen des TV Schmölz ist mit Gehölzbestand bewachsen. Die Böschung nach Norden zu der Straße Am Berg ist mit einer Hecke bewachsen. Diese ist biotopkartiert (amtl. Nr.: 5733-0052-010).
Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz ist mit großkronigen Laubbäumen bewachsen (insb. markante Eichen entlang der Nordgrenze) und wird ansonsten nicht genutzt.
Im Plangebiet finden sich weiterhin die Zufahrtsstraße zum Turnerheim (TV Schmölz), über die auch private Garagen/Nebengebäude angefahren werden und informelle Fußwegverbindungen von den umliegenden Baugebieten in das Ortszentrum.

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumqualität und deren Entwicklungspotentials durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft ist vorhanden, was sich im Plangebiet an der Eutrophierung ablesen lässt.
Lebensräume mit Biotopverbundfunktion sind grundsätzlich nicht betroffen. Lediglich die Baumreihen und Heckenbestände, die das Plangebiet einrahmen haben eine lokale Verbundfunktion.

Lebensraum
Das Plangebiet wird in der Hauptsache durch eine ca. 150m x 150m messende geneigte Wiesenfläche charakterisiert. Diese wird von allen Seiten durch Vertikalstrukturen eingerahmt.
Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der geringen horizontalen Ausprägung ist das Gebiet als Bruthabitat für anspruchsvollere Offenlandarten ungeeignet. Die gem. der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Feldlerche (Alauda arvensis) meidet derartige Strukturen in der Regel, sodass erst ab einem Abstand von 100 Metern von einer guten naturschutzfachlichen Eignung gesprochen wird. Weiterhin wurden regelmäßig Hauskatzen und Hunde auf der Fläche festgestellt.

Innerhalb der Gehölzbestände ist das Vorkommen von Vogelarten wie der Goldammer, oder der Dorngrasmücke möglich. Furchen und Risse an der Borke vorhandener alter Eichen können für kleine baumbewohnende Fledermäuse (Zwerg- oder Rauhautfledermaus, Kleinabendsegler) Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechts (Tagesquartiere) darstellen.
Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Trockenhabitate sind ebenfalls nicht vorhanden, Wald ist nicht planbetroffen.

Schutzkulisse
Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in ca. 2,5 km westlich im Steinachtal. Es ist aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald.

Biotopschutzrechtliche Belange
Im Geltungsbereich ist kein gem. Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist im Frühjahr 2025 durchgeführt worden.
Für die Hecke im Norden gilt Art. 16 BayNatschG.

<u>Auswirkungen:</u>
Die Flächenversiegelung wird in Zukunft gering sein. Der Baum- und Gehölzbestand bleibt weitestgehend erhalten.
Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden.
Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in der strukturreichen Landschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt für Feldhase, Fuchs, Steinmarder, Reh, etc. Auch als kursorisches Jagdhabitat für Fledermausarten haben die Bereiche eine gewisse Bedeutung, diese nimmt mit einer geringeren Strukturvielfalt ab.
Innerhalb der Gehölzbestände ist das Vorkommen von Vogelarten wie der Goldammer, oder der Dorngrasmücke möglich. Furchen und Risse an der Borke vorhandener alter Eichen können für kleine baumbewohnende Fledermäuse (Zwerg- oder Rauhautfledermaus, Kleinabendsegler) Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechts (Tagesquartiere) darstellen.
Offenlandarten sind voraussichtlich nicht betroffen. Gehölzbrütende Arten müssen durch konfliktvermeidende Maßnahmen geschützt werden.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Fläche bereits isoliert ist. Die Zugänglichkeit für große Sägetierarten, wie Wildschwein, Reh, Luchs oder Wolf ist nicht länger gewährleistet, wobei letztgenannte Arten die Fläche aufgrund ihrer Siedlungsnähe ohnehin bereits meiden.
Es kommt nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen durch Verkehrstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wanderwege und Verbundstrukturen für Tierarten sind nicht anzunehmen.
Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dies kommt auch dem Fledermausschutz zugute.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind erheblich i.S.v. § 14 BNatSchG und es müssen Konflikte im Rahmen der Planung bewältigt werden. Die Eingriffe sind aber grundsätzlich ausgleichbar und können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

2.1.4. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:
Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen. Der Landschaftsraum ist als Raum mittlerer Eigenart und Reliefenergie zu charakterisieren, der Erlebniswert der Landschaft ist potenziell vorhanden, mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten.
Das Plangebiet liegt am Rande der Höhen im Mündungsdreieck zwischen Steinach und Rodach (z. Main). Es handelt sich um eine flachwellige Ackerbaulandschaft. An der Südspitze umschließen bewaldete Hanglagen eine offene Hochfläche, gegen Norden schließen strukturreiche Hanglagen (u.a. Schmölzer Wald) die Landschaftseinheit ab.
Der Strukturreichtum und das traditionelle Erscheinungsbild der Offenlandflächen, insbesondere der Südhänge bei Schmölz, sollen erhalten bleiben.
Das Plangebiet stellt einen – strukturarmen – Südhang innerhalb des Ortsteils Schmölz dar. Topographisch bedingt ist die Einsehbarkeit eingeschränkt.

Auswirkungen:
Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild in geringem Umfang beeinträchtigt. Relevante Emissionen gehen von dem Vorhaben nicht aus, durch die zentrale und doch wenig einsehbare Lage mitten im Ort wird der landschaftliche Gesamteindruck nur geringfügig verändert. Das Plangebiet wird nach allen Seiten hin durch vorhandene Strukturen gut eingegrünt.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

2.1.5. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:
Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Folgende ingenieurgeologischen Informationen sind für den Planungsraum vorhanden:
Von Nord nach Süd sind folgende Informationen vorhanden:

Geologische Einheit pleistozäne Fließerden
Gesteinsbeschreibung Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies “, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als mittel, teils hoch zu beurteilen.
Allgemeiner Baugrundhinweis: oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

In den niedrig gelegenen Bereichen befinden sich polygenetische Talfüllungen pleistozänen bis holozänen Ursprungs.
Die Gesteinsbeschreibung ist: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet.

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen “, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als sehr gering bis gering zu beurteilen.
Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Im Bereich der Zufahrtsstraße im Süden befindet sich eine Erhebung aus dem Keuper:
System Trias
Serie Obertrias
Supergruppe Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch

Gruppe Mittlerer Keuper
Formation Hassberge-Formation
Geologische Einheit Blasensandstein i. w. S.
Gesteinsbeschreibung Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, grüngrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig

Dies entspricht dem Baugrundtyp „Überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen“, die mittlere Tragfähigkeit ist dabei grundsätzlich als hoch, teils mittel zu beurteilen.
Allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungsempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Als Bodentyp ist Braunerde vorherrschend, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Aufgrund der Datenlage wurde vertiefende Fachgutachten erforderlich (Baugrunduntersuchung der GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach.) Die Baugrunduntersuchung ist als Anlage der Begründung beigefügt.
Das Ziel der Untersuchungen war es, die Bodenerkundung durchzufuhren und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln. Es wurden insgesamt 12 Rammkernbohrungen und 12 Rammsondierungen sowie 2 Sickerversuche im Plangebiet abgeteuft.

Infolge der Empfehlungen aus 2025 und einer bekannten Suffusion im Plangebiet hat der Markt Küps proaktiv Nacherkundungen durchführen lassen, und das gesamte Plangebiet engmaschig untersucht.
Diese Ergebnisse sind in einer ergänzenden Baugrunduntersuchung vom 04.08.2026 festgehalten (BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „SCHLOSSGRUND“ IN KÜPS, ORTSTEIL SCHMÖLZ. Ergänzende Baugrunduntersuchung. GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach) Auch dieses Gutachten ist der Begründung beigefügt.

Die Erosionsgefährdung durch Wasser wird als mittel bis hoch beurteilt. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen resultieren aus Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Bereich vorhandener Wege befinden sich Verdichtungen und (Teil-)Versiegelungen.

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Böden mit im Landkreisvergleich hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Die Spanne der Bodenschätzung liegt im Bereich von 41-60.

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

<u>Auswirkungen:</u>
Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 2,94 ha.
Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung im Allgemeinen Wohngebiet rund 6.246 m² zur Verfügung, für die Kindertagesstätte 2.872 m² dazu kommen noch 5.225 m² für die Verkehrserschließung.

Eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Vegetation wird zum Schutz der Böden vor Erosion in den Freiflächen in der Regel gewährleistet.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens nur im Bereich von Bauwerken stärker verändert, Verkehrswege bestehen bereits in Ansätzen, die Haupterschließungsstraße wird allerdings in Hangbereichen realisiert werden, dies geht mit entsprechend erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut einher. Mit dem Eingriff wird bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben in dem erforderlichen Umfang Boden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden. Zu einer temporären Bodenverdichtung kann es im Übrigen lediglich während der Bauphase kommen. Die Wetterbedingungen sind daher im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen.
Eine Veränderung des Reliefs erfolgt auf Maßstabsebene des Mesoreliefs, hier wird für Bauwerke eine Angleichung der Geländeoberfläche und für die Zufahrtsstraßen Einschnitte in Böschungen nicht zu vermeiden sein.

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 sollte 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. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs - und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Wegen dem sehr unterschiedlichen Bodenaufbau ist für jedes Bauvorhaben eine Detailerkundung erforderlich.
Ab einer frostfreien Tiefe von 1,00 m ist die Gründung von Bauwerken grundsätzlich möglich, bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist jedoch ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung erforderlich.
Bei einer Unterkellerung der Gebäude ist eine Gründung z. T. erst ab einer Tiefe von 4,00 bis 5,00 m unter heutiger Geländeoberkante möglich.
Auf die Grundwasserverhältnisse ist wegen der überwiegend bindigen Sedimente besonders zu achten, in den Boden einbindende Bauteile sind gegen drückendes Wasser abzudichten.
Da kein einheitlicher Bodenaufbau vorliegt, sind für jedes Einzelbauvorhaben Baugrunduntersuchungen mit Kleinbohrungen und Rammsondierungen erforderlich.
Empfohlen wird eine Gründung der Gebäude auf bewehrten Bodenplatten, Steifen- und Einzelfundamente sollten nicht zur Ausführung kommen.
Der vorhandene Erdfall (Koordinaten nach UTM: 32 U E 661007, N5565151 sollte verfüllt und nicht überbaut werden.
Für die Verfüllung des Erdfalls wird fließfähiger Flüssigboden empfohlen. Die Oberflächenentwässerung für das Baugebiet ist neu zu ordnen und der Abfluss quer über das Flurstück zu unterbinden.

2.1.6. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind im Osten und im Süden topographisch wirksame feuchte Rinnenstrukturen vorhanden, welche vor diesem Hintergrund planerisch zu würdigen sind.
Die relative Grundwasserneubildung befindet sich im mittleren Bereich. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als mittel dar.
Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe.
Grundwasserstände wurden durch Baugrunduntersuchungen erhoben. Dabei konnten keine grundwasserbeeinflussten Böden (< 2,00m u. GOK) festgestellt werden.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" (unter https://s.bayern.de/hios) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.
Aus der Hinweiskarte geht hervor, dass

- Der Zufahrtsweg im Süden besonders gefährdet durch den Abfluss von Niederschlagswasser ist (linear von Ost nach West, starker Abfluss aus dem Sportgelände)
- Der Fußweg im Westen einen Abflussweg darstellt (linear von Nord nach Süd, mäßiger Abfluss aus dem Baugebiet „Am Berg“)
- Sich 2-3 weitere konzentrierte Fließwegbereiche innerhalb der Wiese befinden (linear von Nord nach Süd, mäßiger Abfluss)

Auswirkungen:
Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.
Durch Versiegelung kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch keine besondere Bedeutung und der Versiegelungsgrad ist niedrig.

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.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Eine entsprechende Bauvorsorge (z.B. Aufkantung vor Lichtschächten, Sockelgeschoss) kann zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser im Starkregenereignis hilfreich sein, Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.
Grundsätzlich wurden die Starkregenvorsorge im Hinblick auf die Freihaltung und Ausgestaltung von Fließwegen in der planerischen Grundkonzeption berücksichtigt, es wurden verbindliche Maßnahmen festgesetzt, um erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Dazu

zählt auch, dass die tiefstgelegenen Bereiche nicht bebaut werden. Diese Senken verbleiben als Grünflächen bzw. wird dort das Regenrückhaltebecken angelegt.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

2.1.7. Schutzgut Luft

Beschreibung:
Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Es findet bereits Wohnnutzung im Umfeld statt. Das Gebiet ist nicht besonderes inversionsgefährdet.

Auswirkungen:
Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

2.1.8. Schutzgut Klima

Beschreibung:
Die unbebauten Offenlandbereiche haben eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion. Dies gilt auch für das Plangebiet.

Auswirkungen:
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 die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden. Dies geschieht in geringem Umfang.
Kaltlufttransport- und -sammelwege sowie Frischlufttransportwege sind nicht planbetroffen.

Insofern werden nur geringe Umweltauswirkungen prognostiziert.

2.1.9. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Zustandsänderung ist nicht zu prognostizieren. Eine mögliche einreihige Bebauung südlich der Straße Am Berg (Darstellung FNP) würde die Hecke stärker beeinträchtigen als in der vorliegenden Planung.

2.2 eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Erhebliche Auswirkungen** Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich. Keine Beeinträchtigung der Schutzkulisse.
Schutzgut Landschaft	**Keine Auswirkungen** Die Planung ist allerdings nach allen Seiten gut abgeschirmt.
Schutzgut Fläche, Boden	**Erhebliche Auswirkungen** Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
Schutzgut Wasser	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Luft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Klima	**Geringe Auswirkungen** Bebauung von Freiflächen führt auch in geringem Umfang zum Verlust der Kaltluftproduktionsfunktion.

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung begegnet.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	**Eingriffswirkungen**
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung im Allgemeinen Wohngebiet rund 6.246 m² zur Verfügung, für die Kindertagesstätte 2.872 m² dazu kommen noch 5.225 m² für die Verkehrserschließung.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung und Versiegelung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Möglich durch Wärmepumpen.
Lichtemissionen	Blendwirkung im Einwirkungsbereich von Reflexionen von PV-Anlagen.
Entwässerung	Erfolgt gem. § 55 WHG im Trennsystem mit gedrosselter Einleitung des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal und anschließend in einen Vorfluter.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.

Baubedingte Individuenverluste	Finden Gehölzschnitt/Rodung innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Risiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens 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.

Abrissarbeiten finden nicht statt. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht festzustellen.

2.2.2 der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bodenschutzklausel
Durch die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in Anspruch genommen.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung
Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt trotz der organischen Ortsentwicklung keine Innenentwicklung im rechtlichen Sinne dar. Verfügbare Innenentwicklungspotentiale in dem erforderlichen Umfang sind nicht vorhanden.

Benutzung von Gewässern und von Grundwasser
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (§ 55 Abs. 2 WHG).
Nachdem sich die Einleitmenge in den Krebsbach an der Einleitungsstelle S5123AUS mit Errichtung des Regenrückhaltebeckens ändert, muss der wasserrechtliche Bescheid für die Einleitungsstelle angepasst / erneuert werden.

2.2.3 der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
Während der Bauphase werden kurzfristig temporäre Lärm- und Staubemissionen durch die Bautätigkeiten und den Transport entstehen.
Erhebliche/störende Emissionen gehen von dem Baugebiet nicht aus.

2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
Während der Bauphase fallen insbesondere herkömmliche Verpackungsmaterialien als Bauabfall an, die vorschriftsgemäß entsorgt oder recycelt werden.
Hinsichtlich des Bodenabtrags während der Bauphase ist § 7 Abs. 3 KrwG einschlägig. Eine ordnungsgemäße Verwertung liegt vor, wenn die Anforderungen an den Boden- und Wasserschutz für die Verwertung in technischen Bauwerken in der Ersatzbaustoffverordnung und der BBodSchV nachweislich eingehalten werden.
Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen durch den Landkreis Kronach.

2.2.5 der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
Nicht vorhanden.

2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Bestehende Umweltprobleme sind im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere bio- oder siedlungsklimatische Bedeutung kommt den Flächen nicht zu. Auf die Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Klima wird verwiesen.

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Energieverbrauch und Energieeinsparung

Beim Bau sind 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. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.
Art. 44a BayBO ist zu beachten. Von der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird abgesehen, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten.
Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Hinsichtlich der Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten.

Es sollten zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers) entstehen. So wird auch sichergestellt, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.
Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Anteil des Primärenergieverbrauchs durch Aufdachanlagen zur Nutzung solarer Energie gedeckt werden kann.

Treibhausgasemissionen und Schadstoffausstoß

Dadurch, dass kein konkretes Vorhaben geplant wird, ist eine genaue Bezifferung und Bewertung der Auswirkungen nicht möglich. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan, sodass eine genaue Bezifferung der mit der Planung einhergehenden Treibhausgasemissionen nicht mit verhältnismäßigem und zumutbarem Aufwand möglich ist.

Klimafolgenanpassung

Mögliche Folgen des Klimawandels können sein:

- *Hochwasser- und Starkregenereignisse*

In diesem Zusammenhang ist von einer vergleichsweise hohen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Bei Starkregenereignissen sind potentielle Fließwege von Oberflächenabflüssen planbetroffen.
Der Markt Küps hat diese Problematik identifiziert und ist erkennbar darum bemüht, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden. Dafür wurde ein entsprechendes Maßnahmenbündel geschnürt.

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach empfehlt, die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser zu

berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können.
Hinweise dazu können der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.
Konkrete Maßnahmen und Vorkehrungen sind in der jeweiligen Vorhabenplanung vorzusehen.

- *Dürreereignisse*

Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
Die Verfügbarkeit von Trink-, Lösch- und Brauchwasser ist witterungsunabhängig sichergestellt.
Maßnahmen zum Einsatz von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken sind vorgesehen.

- *Hitzeereignisse*

Der Plan enthält verbindliche und wirksame Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und zum Erhalt von Baumbestand.
Große, voll versiegelte Flächen entstehen nicht.

- *Starkwindereignisse, Stürme*

Es handelt sich um Aspekte, die nicht vorhersehbar sind. Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bestandteile eines jeden Vorhabens sicher und beständig unter Berücksichtigung von Windlasten, Stürmen etc. ausgeführt und errichtet werden. Es ist unter dieser Voraussetzung nicht von einem gesteigerten Gefahrenpotenzial für den Eintritt von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Menschen auszugehen.

2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß dem geltenden Stand der Technik (u.a. RStO, ErsatzbaustoffV, Güteschutz Kanalbau).
Hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude gelten die Allgemeinen Anforderungen nach Art. 3 BayBO.

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. Durch Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlanlagen haustechnische Aggregate usw. wird gegebenenfalls der Anwendungsbereich der AwSV eröffnet.
Nach der AwSV werden für Rohrleitungen, die unterirdisch und nicht einsehbar verlegt werden, doppelwandige Rohrleitungen oder Leckanzeigeeinrichtungen usw. erforderlich.

Grundsätzlich gilt:
Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.
Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.
Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Kronach, grundsätzlich 6 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2.3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Tabelle: geplante Maßnahmen

Schutzgut Mensch	- Festsetzungen zur Konfliktvermeidung bei Wärmepumpen - Ausschluss von Nutzungen mit höherem Störgrad - Pufferfläche zu Sportanlagen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Maßnahmen zur Starkregenvorsorge
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. - Berücksichtigung der Eingriffsregelung - Festsetzung Pflanzmaßnahmen. - Festsetzungen zur Gartengestaltung. - Erhalt von Hecken und Baumbestand
Schutzgut Landschaft	- Begrenzung der möglichen Dachformen für eine gewisse Einheitlichkeit - Eingrünung des Baugebietes - Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen
Schutzgut Fläche, Boden	- Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
Schutzgut Wasser	- Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. - Vorsorgemaßnahmen für Starkregenereignisse - Dacheindeckungen & Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	- Durchgrünung des Plangebietes - Verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	- Einhaltung der AVV Baulärm
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Beachtung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Fläche, Boden	Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Kronach verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt. **Wegen dem sehr unterschiedlichen Bodenaufbau ist für jedes Bauvorhaben eine Detailerkundung erforderlich.** (Vorsorgender) Bodenschutz: - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie der §§ 6-8 BBodSchV
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

2.4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen im Ortsteil nicht in ausreichendem Maße.
Eine Alternativenprüfung und Bedarfsberechnung wurde im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2.5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Das Vorhaben berührt das Störfallrecht nicht.

3. zusätzliche Angaben:

3.1 eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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 verbal-argumentativ. 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 des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

3.2 eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

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.
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 Umwelt-auswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.
Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht eine vollziehbare Rechtsgrundlage.

Für die Bewertung ist der Vergleich mit dem Ausgangszustand wichtig, um den entsprechenden Mehrwert bestimmen zu können. Die Ausgangssituation ist im Umweltbericht festgehalten. Für das Monitoring werden folgende Vorgaben erfüllt:
• *Erarbeitung klarer, prüffähiger Zielvorgaben für obligatorische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden klare und prüffähige Zielvorgaben für die Entwicklung der Ausgleichsflächen (nach BayKompV) beschrieben. Diese werden durch die Gemeinde überwacht.
• *Art und Frequenz des Monitorings*
Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach Fläche. Das Baugebiet, die Einrichtung und Entwicklung von Ausgleichsflächen sowie die Durchgängigkeit der vorsorgenden Maßnahmen bei Starkregenereignissen werden in den erforderlichen Intervallen durch Inaugenscheinnahme vor Ort von der Gemeinde geprüft. Dies geschieht im Fall der Starkregenentlastungsflächen in der Regel nach Auftreten eines Ereignisses.
• *Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreichung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen*
Es ist im Bebauungsplan festgesetzt:
Die Anpflanzung der Hochstämme muss spätestens ein Jahr nach der Errichtung des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgt sein. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Nachbesserungen bei Ausgleichsflächen werden im Bedarfsfall fachlich mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

• *Untergrundverhältnisse*
Der Markt Küps hat sich bei der Planung außerordentlich intensiv mit den Untergrundverhältnissen auseinandergesetzt, sodass eine breite und solide Basis für die Boden- und Baugrundverhältnisse im gesamten Gebiet vorliegt. Grundsätzlich ist die Plandurchführung somit für jeden Bauherren beherrschbar.
Wegen dem sehr unterschiedlichen Bodenaufbau ist im Hinblick auf Gründungsfragen zusätzlich für jedes Bauvorhaben eine Detailerkundung erforderlich. Da kein einheitlicher Bodenaufbau vorliegt, sind für jedes Einzelbauvorhaben Baugrunduntersuchungen mit Kleinbohrungen und Rammsondierungen erforderlich.
Auf dieser detaillierten Basis kann die Art der Gründung passgenau im Einzelfall auf jedes Bauvorhaben abgestimmt werden.

3.3 eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan für ein Wohngebiet im Küpser Ortsteil Schmölz auf einer Fläche von ca. 2,94 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Das Baugebiet setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, also überwiegend Wohnhäuser und Wohnnutzung, daneben noch einen Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte. Angrenzend befinden sich bereits Wohngebäude neueren Datums, somit ist für das geplante Gebiet ein städtebaulich verträglicher Standort ausgewählt worden, das Gebiet fügt sich in die städtebauliche Struktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein.
Vorbehalts- oder Vorrangflächen bzw. regionale Grünzüge gem. Regionalplan sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen Denkmäler im Ortsteil Schmölz werden durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Durch die Baugebietsausweisung werden keine *Natura-2000*-Flächen beeinträchtigt. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Ökokatasterflächen werden nicht berührt.
Das Gebiet liegt im Naturpark Frankenwald.
Im Geltungsbereich ist kein gem. Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden. Eine gesetzlich geschützte Hecke bleibt erhalten.

Altlasten sind nicht bekannt. Es kommt durch die Planung notwendigerweise zur Versiegelung von Böden und somit zur Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.
Fließgewässer sind nicht betroffen, besondere Merkmale des Grundwassers (Stand, Menge, Neubildung) sind nicht bekannt.
Die Planung erfolgt grundsätzlich wassersensibel mit einem umfangreichen Maßnahmenbündel zur Starkregenvorsorge unter dem Leitbild „Schwammstadt“.

Eine besondere siedlungs- oder bioklimatische Funktion hat das Plangebiet nicht, in geringem Umfang geht durch die Bebauung auch die Kaltluftproduktion im Gebiet verloren.

Mit den Zielen des Bebauungsplanes sind zusammengefasst auch erhebliche Umweltauswirkungen verbunden.
Allerdings können die negativen Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter durch verbindliche Maßnahmen abgemildert werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden dazu auch Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

3.4 eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- 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.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (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 Küps
- Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.
- Denkmalatlas Bayern.
- Baugrunduntersuchung der GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach. 27.10.2025
- BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „SCHLOSSGRUND“ IN KÜPS, ORTSTEIL SCHMÖLZ. Ergänzende Baugrunduntersuchung. GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach. 04.08.2026
- Hydraulische Berechnung vom 13.11.2025. SRP Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH. Kronach
- Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) (2021). BFS+ GMBH Büro für Städtebau und Bauleitplanung. PLANWERK STADTENTWICKLUNG. Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB. TEAM 4 Bauernschmitt & Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartG mbB. Nürnberg, den 27.07.2021.
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) (2021). BFS+ GMBH Büro für Städtebau und Bauleitplanung. PLANWERK STADTENTWICKLUNG. Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB. TEAM 4 Bauernschmitt & Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartG mbB. Nürnberg, den 27.07.2021.

- BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGRUND", SCHMÖLZ. Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Sport- und Gewerbelärm. Bericht-Nr.: 26-15523-b01a. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Bayreuth. 23.09.2026

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

13. Anlagen

- Baugrunduntersuchung der GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach. 27.10.2025
- BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „SCHLOSSGRUND“ IN KÜPS, ORTSTEIL SCHMÖLZ. Ergänzende Baugrunduntersuchung. GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach. 04.08.2026
- Hydraulische Berechnung vom 13.11.2025. SRP Schneider & Partner Ingenieur-Consult GmbH. Kronach.
- BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGRUND", SCHMÖLZ. Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Sport- und Gewerbelärm. Bericht-Nr.: 26-15523-b01a. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Bayreuth. 23.09.2026

14. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 27.10.2026

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