

# **Bebauungsplan**



## **„Am Bühl“**

**Gemeinde Untersteinach  
Landkreis Kulmbach**

**Begründung  
zur 4. Änderung des Bebauungsplans  
nur gültig für Flur-Nr. 1755  
Gemarkung Untersteinach**

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Bühl“, bestehend aus Planzeichnung mit Text und Begründung, wurde gemäß Entwurf des Planungsbüros ..... aus .....  
in der Fassung vom ..... als Satzung erlassen.

Zwischenzeitlich liegen 3 Änderungen dieses Bebauungsplans vor, die sich jedoch jeweils nur auf Teilbereiche bzw. gewisse Flurstücke beziehen. Insofern stellt der ursprüngliche Bebauungsplan immer noch die Grundlage für diese 4. Änderung dar und dessen räumlicher Geltungsbereich bleibt unverändert.

Für alle bereits bebauten oder noch nicht bebauten Grundstücke bleiben alle bisher gültigen Fassungen, inklusive deren Bestandteile unverändert auch weiterhin gültig.

**Die beabsichtigte 4. Änderung betrifft ausschließlich folgende Flurnummer:  
1755, Gemarkung Untersteinach**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Bühl“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats Untersteinach vom 16.11.2022 – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB -beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Kestel aus Kulmbach beauftragt.

Nach Abschluss dieses Bauleit-Änderungsverfahrens wird auch der Flächennutzungsplan durch Anbringen eines Aufklebers aktualisiert.

**Planungsstand:** 21. Juni 2022 (Entwurf)

**Geplantes Verfahren:** Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -  
Bebauungspläne der Innenentwicklung,  
  
in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.  
  
Gemäß Vorgabe § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB,  
wird darauf hingewiesen,  
dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB  
abgesehen wird.

**Entwurfsverfasser:** Architekturbüro Kestel  
Obere Stadt 7  
95236 Kulmbach

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

### **1. Lage**

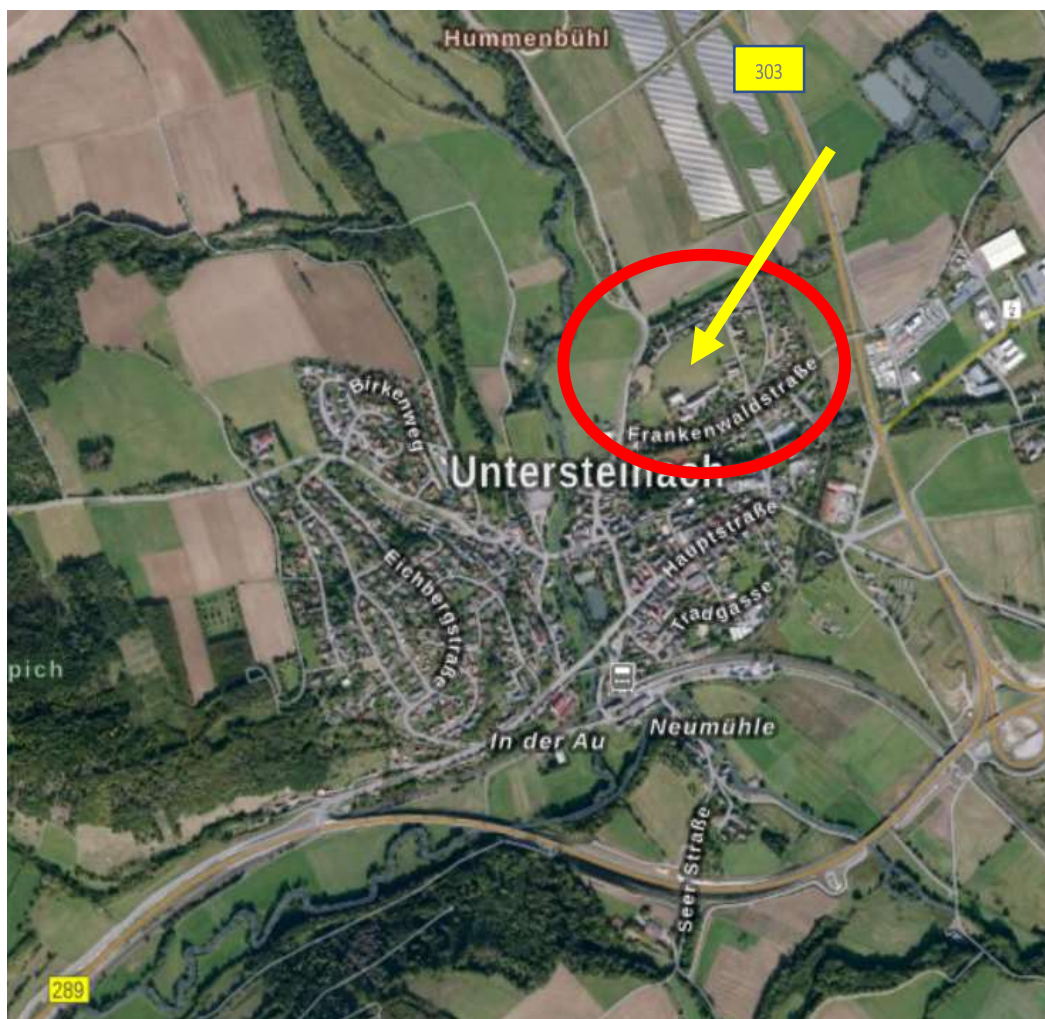
Das Baugebiet „Am Bühl“ befindet sich am nordöstlichen Rand des Kerngemeindegebietes von 95369 Untersteinach.

Die geplante 4. Änderung stellt eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes um eine noch nicht bebaute Fläche (Flur-Nr. 1755, Gemarkung Untersteinach) dar.

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ und im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für eine „Schulsportanlage“ ausgewiesen.

Da auf dieser Fläche keine Schulsportanlage errichtet wurde, stellt dieses Grundstück schon viele Jahre lang eine große, optische „Baulücke“ in dem Baugebiet dar.

Die Fläche wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ nicht mehr benötigt und soll nun in Bauland für Einfamilienhäuser umgewidmet und entsprechend geplant werden.



Das Grundstück ist im Osten durch die Straße „Am Bühl“ und im Norden durch die „Karlsbader Straße“ bereits erschlossen.

Die Erschließung des neuen Baugebietes soll über eine 6 Meter breite Verbindungs-Straße zwischen diesen beiden, anliegenden Straßen im Gegenverkehr erfolgen.

Zwei zusätzliche, kurze Stiche mit jeweiligen Wendemöglichkeiten sichern die Erreichbarkeit aller künftigen Bauparzellen.

## **2. Größe**

Die Größe des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bühl“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15.373 m<sup>2</sup>, was der Grundstücksfläche der Flur-Nr. 1755 entspricht.

Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

## **3. Beschaffenheit**

Das Gelände stellt eine Art „Hochplateau“ dar, mit moderatem Gefälle zu den jeweiligen Nachbargrundstücken.

Lediglich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Böschungskante vorhanden, die Richtung Westen an Höhe zunimmt.

Entlang der Straße „Am Bühl“ sind zahlreiche, unterirdische Leitungen vorhanden, die teilweise auch innerhalb der Grenzen der Flur-Nr. 1755 verlegt wurden. Ebenso befindet sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf Höhe des benachbarten Schulgebäudes eine Elektrozuleitung für das Schulgebäude.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 332,00 bis ca. 336,00 m. ü. NN.

Das Baugebiet liegt hochwasserfrei. Beobachtungen über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Ein Bodengutachten wird im Zuge der Planung der Erschließungsmaßnahmen erstellt.

Aufgrund der Höhenlage ist nicht mit Grundwasserandrang und – in diesem Fall - auch nicht mit Hangwasser zu rechnen.

Die Bodenbeschaffenheit in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets besteht aus Tonen, Schluffen und stark tonigen Kiesen und Sanden. Es ist davon auszugehen, dass man im neu geplanten Baugebiet ähnliche Bodenverhältnisse vorfindet.

Laut Aussage des Landratsamtes Kulmbach bezüglich Altlastenkataster liegen für den Planungsbereich keine Aufzeichnungen und Kenntnisse über Verunreinigungen oder mögliche Belastungen vor. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass keine Belastungen oder Verunreinigungen vorhanden sind.

Treten im Zuge der Baumaßnahmen Verdachtsmomente in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen auf, sind die zuständigen Behörden (Bodenschutzbehörden, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen und das weitere Vorgehen ist gemeinsam abzustimmen.

### **C. Planungsziel und -Zweck:**

Die Gemeinde Untersteinach hat sich zu einem beliebten Wohnort – speziell für junge Familien – entwickelt und die Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung hält weiterhin an.

Mit der Ausweisung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Bühl“ könnten – innerhalb bereits bestehender Baubauungsstrukturen - 16 weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

Erforderliche Straßen und Medien liegen bereits an.

Die Möglichkeit zur Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist in zwei Richtungen gegeben.

Über das im Süden direkt angrenzende, kommunale Schulgrundstück kann und soll eine Regenwasserableitung zum nahegelegenen Vorfluter geschaffen werden.

Um den Bedarf an Bauplätzen zu decken, ist diese geplante Erweiterung der Bebauung auf der bisherigen „Baulücke“ eine naheliegende, wirtschaftliche und ökologisch verträgliche Lösung.

### **D. Städtebauliche Zielsetzung:**

Die Gemeinde Untersteinach hat einige Gewerbe- bzw. Industriebetriebe, stellt aber in erster Linie eine „Wohngemeinde“ dar. Durch den Bau der neuen Umgehungsstraße sind zugleich die Erreichbarkeit, als auch der Wohnwert gestiegen.

Die bestehenden Siedlungsgebiete im Bebauungsgebiet „Am Bühl“ sind beliebte Wohnquartiere, weshalb eine Erweiterung um etwa 16 Bauplätze eine moderate, aber wertvolle Ergänzung für die gesamte Gemeinde bedeuten würde.

Die Grund- und Mittelschule mit Hort grenzen direkt im Süden an das neue Baugebiet an. Die Kindertagesstätte befindet sich ebenfalls in der Nähe und ist fußläufig erreichbar.

### **E. Geplante, bauliche Nutzung:**

Das neue Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.373 m<sup>2</sup>

Davon anteilig:	Straßen, Flächen für Infrastruktur:	ca.	1.948 m <sup>2</sup>	(≙ ca. 13 %)
	Nicht überbaubare Grünflächen:	ca.	1.407 m <sup>2</sup>	(≙ ca. 9 %)
	Private Grundstücksflächen:	ca.	11.987 m <sup>2</sup>	(≙ ca. 78 %)

Die Auflistung der Einzelflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Alle Flächenangaben als circa-Angaben, ermittelt aus den digitalen Unterlagen.

Endgültige Flächenangaben liegen erst später, nach dem Einmessen durch das Vermessungsamt, vor.

	Alle Flächen in m2	in Prozent
<b>Neu zu erschließende Fläche gesamt: (aus digitalen Daten):</b>	<b>15.373</b>	<b>100%</b>
<b>hiervon Bauparzellen:</b>		
Nr. 1	768	
Nr. 2	764	
Nr. 3	746	
Nr. 4	749	
Nr. 5	791	
Nr. 6	797	
Nr. 7	766	
Nr. 8	745	
Nr. 9	783	
Nr. 10	741	
Nr. 11	713	
Nr. 12	760	
Nr. 13	719	
Nr. 14	753	
Nr. 15	668	
Nr. 16	725	
<b>Zwischensumme Bauparzellen:</b>	<b>11.987</b>	<b>78%</b>
<b>Verkehrs- und Infrastrukturflächen:</b>		
Straße mit Stichen und Wendemöglichkeiten	1.780	
Grundstückstreifen mit Leitungen entl. Straße, zum Teil als Pflanzstreifen ausgeführt	140	
mögliche Fläche für Trafostation	28	
<b>Zwischensumme Verkehrsflächen:</b>	<b>1.948</b>	<b>13%</b>
<b>Nicht überbaubare Flächen</b>		
Kommunale Grün- und Ausgleichsfläche mit RRT	1.407	
<b>Zwischensumme Nicht überbaubare Flächen:</b>	<b>1.407</b>	<b>9%</b>

Mit der Festsetzung der Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ werden alle das Wohnen beeinträchtigenden Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten.

Mit der durch GRZ und GFZ bestimmten Dichte, der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhäuser“ und durch die Abgrenzung der bebaubaren Flächen unter Einhaltung ausreichender Abstände wird eine Bebauung ermöglicht, die ausreichende Belichtung und Belüftung garantiert.

Das geplante Bebauungsplangebiet umfasst 16 Parzellen für Einzelhausbebauung, mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten.

Die Parzellen bewegen sich in einer Größenordnung von ca. 667 m<sup>2</sup> bis ca. 797 m<sup>2</sup>.

Bei einer durchschnittlichen Personenzahl von 5 Personen je Bauparzelle kann von einer zu erwartenden Einwohnerzahl – wie folgt – ausgegangen werden:

16 Einzelhäuser (mit je 1 bis 2 Wohneinheiten) x 5 Personen = 80 Einwohner

Für die künftigen Grundstückseigentümer bleibt im Rahmen der Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans ein angemessen großer Spielraum für individuelle Ansprüche und Gestaltungen.

Aus den formulierten Anforderungen ergeben sich keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.

Die Ausweisung eines Baurechts für 2-geschossige Wohngebäude - und somit die Unterbringung einer gesamten Geschossfläche von ca. 7.192 m<sup>2</sup> auf den insgesamt ca. 11.987 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen - ergibt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.

Dadurch wird gleichzeitig auch dem Grundsatz der Bauleitplanung Rechnung getragen, mit Grund und Boden schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB 2004).

Um "Blockaden" von eventuell längerfristig unbebauten Baugrundstücken zu vermeiden, wird in den Notarverträgen ein Baugebot innerhalb einer Zeitspanne von 5 Jahren vereinbart.

## **F. Erschließung:**

### **1. Verkehrsmäßige Anbindung:**

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt grundsätzlich – ob von der B 289 oder der B 303 her kommend - über die „Hauptstraße“, dann abzweigend – entweder in die „Stadtsteinacher Straße“ und die „Frankenwaldstraße“ – oder direkt in die Straße „Am Bühl“.

Alle Zufahrtstraßen sind sowohl für den PKW- als auch für LKW-Verkehr geeignet, auch im Gegenverkehr.

Die neue, von Nordost nach Nordwest führende Erschließungsstraße bildet nun einen Ringschluss von der Straße „Am Bühl“ zur „Karlsbader Straße“. Zwei zusätzliche, kurze Stiche mit Wendemöglichkeiten sichern die Erreichbarkeit aller künftigen Bauparzellen.

Die Straße verläuft in geringem Gefälle, lediglich im späteren Zu-/Ausfahrtsbereich zur „Karlsbader Straße“ muss sie als relativ steile Rampe ausgeführt werden, eingefasst von Stützmauer-Konstruktionen.

Die neue Straße – inklusive der beiden Stiche – soll 6 Meter breit ausgeführt werden und im Gegenverkehr befahren werden. Ein extra Fußweg ist nicht geplant, dafür jedoch die Ausweisung als „30 km/h-Zone“.

Die nahegelegenen Anschlüsse an die Bundesstraßen B 303 und B 289 - und somit auch an die Autobahn - sichern eine attraktive Anbindung der Gemeinde Untersteinach, sowohl an die Bereiche Bayreuth/Kulmbach, als auch Gebiete im Frankenwald, Fichtelgebirge und in den neuen Bundesländern.

## **2. Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert. Die Trinkwasserversorgungsleitung liegt bereits in der Straße „Am Bühl“ und in der „Karlsbader Straße“ an.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist ein Ringschluss des Trinkwassernetzes von der „Frankenwaldstraße“ zur „Karlsbader Straße“ vorgesehen.

## **3. Abwasser:**

Bisher ist in dem Baugebiet ein Mischsystem vorhanden.

Für das neue Baugebiet ist ein Trennsystem geplant.

Das Schmutzwasser kann an mehrere, vorhandene Kanäle oder Schächte des Mischwasser-Kanalsystems angeschlossen werden.

Die Anbindung des neuen Schmutzwasserkanals in Richtung Schulgrundstück wird in der kommunalen Grünfläche verlegt.

Das Oberflächenwasser wird in separaten Regenwasser-Leitungen gesammelt und einem neu anzulegenden Regenrückhalteteich (RRT) unterirdisch zugeführt.

Hierfür wird eine kommunale Grün- und Ausgleichsfläche ausgewiesen, die neben dem RRT auch die Rand-Abpflanzung, Baumneupflanzungen, sowie Blüh- und Vegetationsflächen aufnimmt.

Diese Fläche wird eingezäunt. Pflege und Unterhalt obliegen der Kommune.

Das gesammelte Regenwasser wird gedrosselt an - neu zu verlegende - Regenwasserleitungen über das Schulgrundstück und die „Frankenwaldstraße“ abgeleitet. Hier kann das gesammelte Regenwasser in den „Liesbach“ als Vorfluter eingeleitet werden.

Bei der Bebauung ist der Einbau von Retentions-Zisternen mit einem Rückstauvolumen von mindestens 3.000 Litern verbindlich vorgeschrieben, um bei starken Regenfällen – zumindest in gewissem Umfang - sowohl die Aufnahmekapazität des RRT (geplantes Rückhaltevolumen ca. 300 m<sup>3</sup>), die Regenwasser-Kanalisation, als auch den Vorfluter „Liesbach“ zu entlasten.

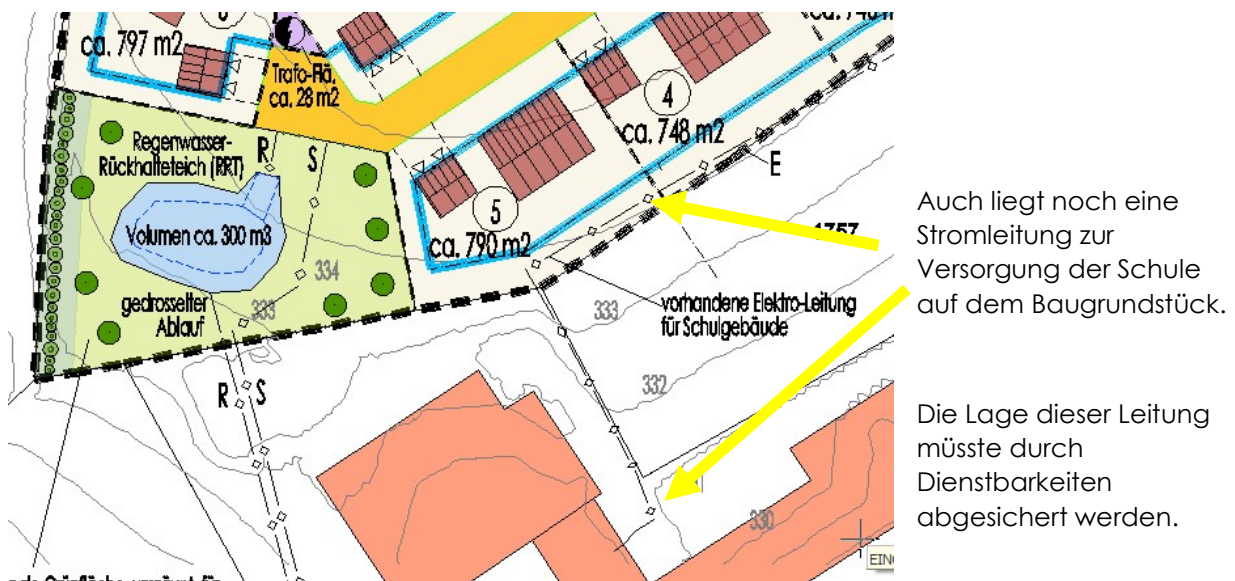


#### 4. Elektrizität und Telekommunikation:

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Hier erfolgt die Anbindung des neuen Baugebietes ebenfalls über die Leitungen in der Straße „Am Bühl“.

Entlang der Straße „Am Bühl“ liegen zahlreiche Strom- und Telekommunikationsleitungen, teilweise auch innerhalb des neuen Baugrundstücks. Um Dienstbarkeiten und eine eventuelle Gefährdung der unterirdischen Leitungen zu vermeiden, wird ein etwa 2,50 m breiter Streifen entlang der Straße „Am Bühl“ als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Dieser Streifen wird später teilweise als Pflanzfläche mit nicht tief wurzelnden Büschen, Hecken, Bodendeckern o.ä. ausgeführt.



Es sollte deshalb im Vorfeld technisch überprüft werden, ob es möglich wäre, die Schule im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes mit einem neuen Stromanschluss zu versorgen. Dann könnte diese vorhandene Leitung stillgelegt werden und Grunddienstbarkeiten wären nicht erforderlich.

Die kleine Fläche im Wendebereich zwischen den Bauparzellen 6 und 7 wird als öffentliche Infrastrukturfläche ausgewiesen. Hier kann eine neue Trafostation für das neue Baugebiet errichtet werden, falls erforderlich.

Für die spätere Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind in der neuen Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### 5. Gasversorgung:

Gas liegt ebenfalls in der Straße „Am Bühl“ an. In der „Karlsbader Straße“ endet die Gasleitung auf Höhe der Hausnummer 3.

Prinzipiell wäre die Anbindung des neuen Baugebietes an die Gasversorgung mit geringem Aufwand möglich und ist deshalb zu empfehlen.

**6. Löschwasserversorgung:**

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Diese Vorgaben werden im weiteren Planungsverlauf – in Rücksprache mit den zuständigen Stellen - berücksichtigt werden.

**7. Immissionsschutz:**

Das Baugebiet „Am Bühl“ befindet sich westlich der Bundesstraße 303. Der östlichste Bereich des geplanten, neuen Baugebietes liegt ca. 280 m von der B 303 entfernt und unterschreitet somit - bezüglich des Schallschutzes – knapp den Mindestabstand von ca. 300 m. Dies betrifft jedoch nur die Bauparzellen 1, 15 und 16, wobei die Gebäude auch noch mit einem gewissen Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. - Somit sind diesbezüglich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, jedoch wäre bei diesen drei Bauparzellen der Einbau von Schallschutzfenstern empfehlenswert.

Das vorhandene Schulgelände grenzt unmittelbar südlich des Baugebietes an. Da der Schulbetrieb nur temporär, nur tagsüber und nur unter der Woche stattfindet, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der in der näheren Umgebung befindlichen, landwirtschaftlichen Flächen in Form von Staub, Lärm, Gerüchen o.ä. ist zu rechnen.

Bei Wärmepumpen sind möglichst lärmemissionsarme Fabrikate zu wählen (Schall-Leistungspegel < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittieren. Bei der Wahl des Aufstellorts soll auf die Nachbarbebauung Rücksicht genommen werden.

**Aufgestellt:**

**Auftraggeber:**

.....

.....

.....  
Entwurfsverfasser  
Dipl.- Ing. Univ. Architektin Gitta Kestel  
Architekturbüro Kestel, Kulmbach

.....  
Gemeinde Untersteinach  
Erster Bürgermeister