



Stadt Bad Staffelstein

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„St. - Veit - Straße“

Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Vorentwurf vom 28.04.2026

Bearbeitung: Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl. - Ing. Klara Plass



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	5
3.1	Verfahrensart	5
3.2	Behörden-, Trägerbeteiligung	6
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	7
3.4	Verfahrensverlauf	7
3.5	Verfahrensdurchführung	8
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	8
4.1	Lage des Plangebietes	8
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	9
5.	PLANGRUNDLAGEN	10
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2025)	10
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04/2024, 05/2024 und 07/2024)	10
5.3	Planunterlagen	10
6.	PLANUNGSVORGABEN	11
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	11
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	11
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	14
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)	22
6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	22
6.2.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	25
6.3	Überörtliche Planungen	29
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	30
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	30
6.6	Angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne	31
6.6.1	Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ (Stand: 11/1980)	31

6.6.2	Einbeziehungssatzung „An der Unterzettlitzer Straße“ (Stand: 05/2019)	32
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	33
7.1	Bestandsbeschreibung	33
7.2	Schutzgebiete	34
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	35
7.4	Geologie/Baugrund	35
7.5	Altlasten	36
7.6	Geothermie	37
7.7	Wasser	37
7.7.1	Allgemeine Informationen	37
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	38
7.7.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	38
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	39
7.8.1	Landschafts-/Siedlungsbild	39
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	40
7.8.3	Baustellenverkehr	41
7.8.4	Landwirtschaft	41
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	42
8.1	Art der baulichen Nutzung	42
8.2	Maß der baulichen Nutzung	43
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	46
8.4	Verkehrsflächen	48
8.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	49
8.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	51
8.6.1	Allgemeines	51
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	51
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	52
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	53
8.6.5	Müllbeseitigung	53
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	54
8.7.1	Allgemeine Hinweise	54
8.7.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	54
8.7.3	Vorgaben für die Ausgleichsflächen	58
8.7.3.1	Allgemeine Hinweise	58
8.7.3.2	Externe Ausgleichsflächen	58
8.8	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	58
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	61

9.1	Abstandsflächen	61
9.2	Dachgestaltung	61
9.3	Fasadengestaltung	62
9.4	Einfriedungen	63
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	65
9.6	Nicht überbaute Flächen	65
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	67
10.1	Haustechnische Anlagen	67
10.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	69
10.3	Landwirtschaftliche Immissionen	69
10.4	Verkehrslärm	70
10.5	Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen	72
11.	UMWELTBEZOGENE BELANGE	73
11.1	Boden und Wasser	73
11.2	Klima	75
11.3	Luft	77
11.4	Energiekonzept	77
12.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	80
12.1	Allgemeine Hinweise	80
12.2	Bestand und Betroffenheit der Arten	82
12.2.2	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)	82
12.2.3	Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL	82
12.2.3.1	Wildkatze, Biber, Fischotter	82
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	83
12.2.3.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Hecken, Wald, Gehölze)	84
12.2.3.4	Reptilien	85
12.2.3.5	Amphibien	86
12.2.3.6	Libellen	86
12.2.3.7	Käfer	87
12.2.3.8	Schmetterlinge	87
12.2.3.9	Weichtiere	89
12.2.4	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	89
12.2.4.1	Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)	89
12.2.4.2	Bodenbrüter	91
12.2.4.3	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	95
12.2.4.4	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	95
12.2.4.5	Höhlenbrüter	95

12.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	96
12.4	Gutachterliches Fazit	97
13.	FLÄCHENBILANZ	98
14.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	98
B.	UMWELTBERICHT	99
1.	EINLEITUNG	99
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	99
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	99
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	100
1.1.2.1	Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung	100
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	101
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen	101
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden	102
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)	102
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2025)	103
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	103
1.2.4	Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)	110
1.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)	117
1.2.5.1	Zielkarte Boden	117
1.2.5.2	Zielkarte Wasser	117
1.2.5.3	Zielkarte Luft/Klima	118
1.2.5.4	Zielkarte Arten/Lebensräume	118
1.2.5.5	Zielkarte Landschaftsbild/Erleben	118
1.2.5.6	Zielkarte Historische Kulturlandschaft	119
1.2.5.7	Zielkarte innerfachlicher Zielabgleich	119
1.2.5.8	Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung	119
1.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Lichtenfels (ABSP, Stand: 10/1995)	120
1.2.7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	120
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	121
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich- erheblich beeinflusst werden	121

2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	121
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	121
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	121
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	122
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	124
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	125
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	125
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	126
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	127
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	127
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	128
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	129
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	129
2.2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna	130
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	130
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	131
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	132
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	133
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	133
2.2.1.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	133
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	134
2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	134
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	134
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	136
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	137
2.2.7	Auswirkungen 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	137
2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	138
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	138
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen	139
2.3.1	Schutzgut Mensch	139
2.3.2	Schutzgut Flora/Fauna	140
2.3.3	Schutzgut Boden	140
2.3.4	Schutzgut Wasser	142
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	144
2.3.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	145
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	146
2.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen	146
2.4.1	Ermittlung Eingriffsumfang	146
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	148

2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	149
2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	150
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	152
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	152
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	152
3.1.1.1	Umweltbericht	152
3.1.1.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Relevanzabschätzung	153
3.1.1.3	Schalltechnische Untersuchung	153
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	154
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	154
3.2.1	Allgemeine Hinweise	154
3.2.2	Herleitung der Überwachung	154
3.2.3	Beschreibung der Überwachung	155
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	155
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	156
	ANLAGEN	158

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ („WA1“ bis „WA3“) gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO inklusive der hierfür notwendigen straßenmäßigen Erschließung (öffentlichen Straßenverkehrsflächen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das gesamte Stadtgebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandbürgern/-innen“ in der Stadt Bad Staffelstein zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. zu einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor-, der Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Stadt Bad Staffelstein profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Sie verfolgt damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge) zu sorgen.

Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Notwendigkeit der Bauleitplanung wird durch die nachfolgenden Informationen unterstrichen. Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2043 (Demographisches Profil für den Freistaat Bayern) des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand: 05/2025) wird für den gesamten Regierungsbezirk Oberfranken für den Zeitraum zwischen Ende 2023 bis Ende 2043 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. - 1,40 % prognostiziert, für den Landkreis Lichtenfels ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ebenfalls ca. - 1,40 %.

Gemäß dem Demographie - Spiegel für Bayern für die Stadt Bad Staffelstein mit Berechnungen bis zum Jahr 2039 (s. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Stand: 08/2021) des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für den Zeitraum zwischen 2019 (ca. 10.434 EW) und 2039 (10.100 EW) eine um ca. 3,4 % abnehmende Bevölkerungszahl prognostiziert. Damit liegt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang deutlich über dem Prognosewert für den Landkreis und den Regierungsbezirk.

Der nachfolgenden Tabelle (Tab.) 1 kann die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Staffelstein der letzten zehn Jahre (Ende 2014 bis Ende 2024, jeweils Stichtag 31.12., aktuellere Daten liegen zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht vor) entnommen werden. Für das gesamte Stadtgebiet war gemäß der seitens des Landesamtes für Statistik zur Verfügung gestellten Zahlen ein Bevölkerungszuwachs im Umfang von 696 EW zu verzeichnen. Dies entspricht gegenüber dem Jahr 2014 einem Plus von 6,9 %.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2014	10.125	+ 4	+ 0,0 %
2015	10.231	+ 106	+ 1,0 %
2016	10.322	+ 91	+ 0,9 %
2017	10.359	+ 37	+ 0,4 %
2018	10.389	+ 30	+ 0,3 %
2019	10.434	+ 45	+ 0,4 %
2020	10.474	+ 40	+ 0,4 %
2021	10.481	+ 7	+ 0,1 %
2022	10.801	+ 320	+ 0,3 %
2023	10.774	- 27	- 0,3 %
2024	10.821	+ 47	+ 0,4 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der gesamten Stadt Bad Staffelstein zwischen 2014 - 2024 (Quelle: Gemeindedaten für Bayern, Bayer. Landesamt für Statistik)

Mit Blick auf die in Tabelle 1 ausgewiesenen Zahlen ist festzustellen, dass sich die statistisch ermittelte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Staffelstein stets deutlich über den in den Demographie - Spiegeln ausgewiesenen Werten bewegt, demnach tatsächlich kein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist, sondern ein Bevölkerungszuwachs.

Tabelle 2 gibt die seitens des gemeindlichen Einwohnermeldeamtes geführten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der gesamten Stadt im Zeitraum zwischen 2015 und 2025 wieder.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2015	10 354	-	-
2017	10 549	+ 195	+ 1,9 %
2019	10 619	+ 70	+ 0,7 %
2020	10 677	+ 58	+ 0,5 %
2021	10 703	+ 26	+ 0,2 %
2022	10 923	+ 220	+ 2,1 %
2023	10 891	- 32	- 0,3 %
2024	10 941	+ 50	+ 0,5 %
2025	10 847	- 94	- 0,9 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Staffelstein zwischen den Jahren 2015 - 2025 (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Bad Staffelstein)

Für den Betrachtungszeitraum 2015 - 2025 ergab sich demnach auf Grundlage der Daten des Einwohnermeldeamtes ein Bevölkerungszuwachs um 493 EW (+ 4,8 %).

Der Vergleich mit Tabelle 1 zeigt, dass die von der Stadt Bad Staffelstein erhobenen Daten von denen des Landesamtes für Statistik nach oben hin abweichen. Die Differenz wird nachfolgend erklärt. Hinsichtlich der Ermittlung der Bevölkerungszahlen ist zunächst allgemein festzustellen:

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen ergeben sich durch Fortschreibung der Ergebnisse der jeweils letzten Volkszählung (derzeit Zensus 2022) mit Angaben der Statistiken der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungsstatistik. Laut Bevölkerungsstatistikgesetz wird die Bevölkerungszahl in Deutschland buchhalterisch fortgeschrieben.
- Monatlich wird eine Bilanzierung der von den Standesämtern gemeldeten Geburten (+) und Sterbefälle (-) sowie der von den Meldebehörden gemeldeten Zu- (+) und Wegzüge (-) durchgeführt, um damit die neuen Bevölkerungszahlen zu ermitteln. Den Startpunkt der Berechnung bildet die jeweils letzte Volkszählung. Ferner werden Staatsangehörigkeitswechsel, sonstige Bestandskorrekturen und Gebietsänderungen und zum Nachweis des Familienstandes die Daten zu Eheschließungen, Ehescheidungen und Lebenspartnerschaften berücksichtigt. Die Bevölkerungszahlen werden bis auf die Gemeindeebene nach demografischen Merkmalen und Methoden fortgeschrieben (so werden z. B. Personen mit mehreren Wohnsitzen nur einmal gezählt und zwar am Ort der Hauptwohnung).

In der Praxis wird zwischen einer „De - facto - Zahl“ (des Einwohnermeldeamtes, siehe (s.) Tab. 2) und einer „De - jure - Zahl“ (des Statischen Landesamtes, s. Tab. 1) unterschieden:

- Bei der „De - jure - Einwohnerzahl“ verwendet man die Zahl der Einwohner, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Raumeinheit mit ihrem dauerhaften Wohnsitz gemeldet waren und schreibt diese Zahl aufgrund von Meldungen (An-/Abmeldungen, Geburten und Sterbefälle) oder Berechnungen und Schätzungen (derzeit noch immer Zensus 2011) fort.

- Von dieser statistischen Größe weicht jedoch die von der Stadt Bad Staffelstein erhobene „De - facto - Einwohnerzahl“ - also die tatsächlich in einem Gebiet augenblicklich anwesenden Personen - in mehr oder weniger großem Maße ab (bedingt durch Einflussfaktoren wie z. B. Personen, die aus unterschiedlichen Gründen dort nicht gemeldet sind oder nur ihren Arbeitsplatz im Gebiet haben oder sich zeitlich begrenzt hier aufhalten, wie z. B. im Falle von Heim- oder Therapieplätzen) oder hier nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind) u. v. m.

Die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung des gesamten Stadtgebietes können und müssen nicht deckungsgleich sein, spiegeln jedoch die gleiche (positive) Entwicklung wider.

Tabelle 3 gibt auf Grundlage der vom gemeindlichen Einwohnermeldeamt erhobenen Zahlen die Bevölkerungsentwicklung der Stadt bezogen auf die einzelnen Gemeindeteile wieder. Daraus wird zusammen mit Tabelle 2 ersichtlich, dass vor allem die Gemeindeteile Bad Staffelstein, Loffeld, Püchitz, Schönbrunn, Stublang, Uetzing, Unterzettlitz und Wiesen von der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre profitierten und Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altenbanz mit Voreichen	206	200	199	224	217	220	216	202	205	194	191
End	120	120	123	116	122	126	124	128	124	121	117
Frauendorf	102	101	103	101	99	96	96	95	95	97	98
Gößnitz	39	39	42	42	40	36	38	37	45	40	37
Grundfeld	391	396	395	378	370	365	360	367	366	365	388
Hausen	36	33	33	35	38	36	31	32	31	29	30
Horsdorf mit Eichelsee	204	215	205	207	206	206	193	188	199	197	195
Kaider	90	85	81	87	84	76	74	72	75	76	76
Kloster Banz	2	2	2	2	2	2	0	0	0	3	3
Krögelhof	28	28	29	31	31	33	34	31	30	24	21
Kümmersreuth	150	149	151	148	149	157	156	152	146	145	145
Loffeld	247	250	262	260	263	268	265	267	260	270	265
Nedensdorf mit Neuhof	254	251	254	250	245	245	246	233	222	219	220
Neubanz mit Forsthaus Banz	52	60	58	60	59	62	55	56	53	55	50
Püchitz	92	91	89	97	97	99	100	100	97	97	99
Romansthal	114	112	109	109	112	115	110	118	117	117	113
Schönbrunn	436	437	465	466	453	435	435	423	438	449	440
Schwabthai	133	133	139	144	145	140	140	130	131	132	134
Serkendorf	49	50	46	46	49	47	46	48	47	47	49
Stadel	103	100	98	101	97	99	97	92	94	93	91
Stublang	316	322	326	324	314	332	334	326	333	331	323
Uetzing	531	530	536	538	534	530	536	557	584	592	584
Unnersdorf	229	227	223	229	221	226	236	224	227	225	224
Unterzettlitz	456	453	454	466	466	450	454	489	505	530	551
Vierzehnheiligen	102	108	110	112	109	103	110	94	105	97	92
Weisbrem	25	25	26	21	21	19	19	19	18	17	18
Wiesen	265	270	271	270	266	266	275	300	296	299	305
Wolfsdorf	325	321	318	308	307	307	300	306	310	307	306
Zilgendorf	30	33	32	30	29	29	27	27	26	26	28

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Staffelstein zwischen den Jahren 2014 - 2024 verteilt auf die Ortsteile, ohne Hauptort (Quelle: Markt Zapfendorf)

Tabelle 2 und 3 zeigen, dass der Hauptort Bad Staffelstein in den letzten 10 Jahren im Vergleich quantitativ den höchsten Bevölkerungszuwachs aufwies, was für seine Beliebtheit als Wohnort spricht. Die Stadt Bad Staffelstein will diesen Trend unterstützen und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt vergrößern. Der BBP/GOP soll hierzu einen Teilbeitrag leisten.

Die durch die Stadt Bad Staffelstein planerisch vorbereiteten Baugebiete (z. B. Satzungsbeschluss für den BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ vom 20.07.2021) sind zwischenzeitlich bereits nahezu vollständig bebaut. Dies zeigt unverändert den hohen Bedarf und die hohe Nachfrage nach Bauflächen im Stadt-/Gemeindegebiet und dessen besondere Attraktivität für Bauwillige.

Es ist gemeindliches Ziel, auch zukünftig diese positive Entwicklung aufrechtzuerhalten.

Die Stadt Bad Staffelstein führt regelmäßig Befragungen ihrer Bevölkerung zu Baulücken durch, zuletzt im Jahr 2024. Bei dieser letzten Befragung wurden durch die Verwaltung 221 Bauplatzeigentümer/-innen angeschrieben, davon haben 71 geantwortet (ca. 32 %), davon haben nur drei Eigentümer/-innen Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die restlichen Eigentümer/-innen haben nicht geantwortet. Diese Ergebnisse zeigen, dass eine große Beharrungstendenz bei den jeweiligen Eigentümergruppen herrscht, den Status quo zu belassen. Weder rechtlich noch tatsächlich bestehen seitens der Stadt Bad Staffelstein Zugriffsmöglichkeiten auf die privaten Flächen. Ausschließlich die jeweiligen Eigentümer/-innen entscheiden, wann und ob eine Bebauung in Erwägung gezogen und realisiert wird. Insofern wäre zwar eine Nachverdichtung derartiger Lücken im Sinne einer städtebaulichen Innentwicklung prioritäres Ziel, jedoch liegt eine derartige Nachverdichtung nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Stadt Bad Staffelstein. Ihre Handlungsfähigkeit ist eingeschränkt.

Die vorhergehenden Ausführungen belegen, dass zur Ausweisung von Flächen im Geltungsbereich keine Alternative besteht, will die Stadt Bad Staffelstein städtebaulich handlungsfähig bleiben und ihre Bevölkerungsentwicklung aktiv steuern bzw. positiv beeinflussen. Die Erschließung der Plangebietsflächen ist technisch, planerisch und baulich problemlos möglich. Gleichzeitig steht die Eigentümergemeinschaft der im Plangebiet liegenden Flächen hinter den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Bad Staffelstein. Auf diese Weise stellt die Stadt Bad Staffelstein den kurzfristig aktuellen Bauflächenbedarf sowie auch die mittelfristige, zukünftige Bedarfsdeckung sicher (ca. 15 - 20 Interessensbekundungen pro Jahr gegenüber der Stadt Bad Staffelstein).

Die Stadt Bad Staffelstein sichert die Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke und verhindert insofern das Entstehen dauerhafter Baulücken, indem die bisherigen Grundstückseigentümer/-innen vertraglich an eine Bauverpflichtung und ein Veräußerungsverbot gebunden wurden. Die nicht an die Stadt Bad Staffelstein abgetretenen Grundstücksteile sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern/-innen innerhalb von 8 Jahren (ab Rechtskraft BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ und Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsanlagen) mit Wohngebäuden zu bebauen.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Erforderlichkeit des BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden und begründet ist.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt es sich um die Aufstellung eines qualifizierten BBP/GOP, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alleine die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt. Durchgeführt wird das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen und mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Behörden-, Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Lichtenfels
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
6. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
8. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
9. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg, Coburg
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
12. Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Kulmbach, Kulmbach
13. BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin
14. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
15. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
16. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
17. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf
18. Kreisbrandrat, Hr. Kraus, LRA Lichtenfels, Brandschutzdienststelle
19. Kreisheimatpflegerin, Fr. Göldner, Weismain
20. Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels

21. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
22. Markt Ebensfeld
23. Stadt Scheßlitz
24. Gemeinde Wattendorf
25. Stadt Lichtenfels
26. Gemeinde Untersiemau
27. Gemeinde Großheirath
28. Gemeinde Itzgrund

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

(Angaben werden bei Bedarf im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	14.05.2024
Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschlusses/Auslegungsbeschluss	28.04.2026
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.04.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.05.2026 - 05.06.2026
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung:	04.05.2026 - 05.06.2026
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	-
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	-
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Bad Staffelstein unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gem. § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels, südlich/südöstlich des Maines, westlich der Bundesautobahn BAB A 73, beiderseits der Staatsstraße St 2197, beiderseits der Bahnlinie „5100 Ebensfeld - Bad Staffelstein“ (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1).

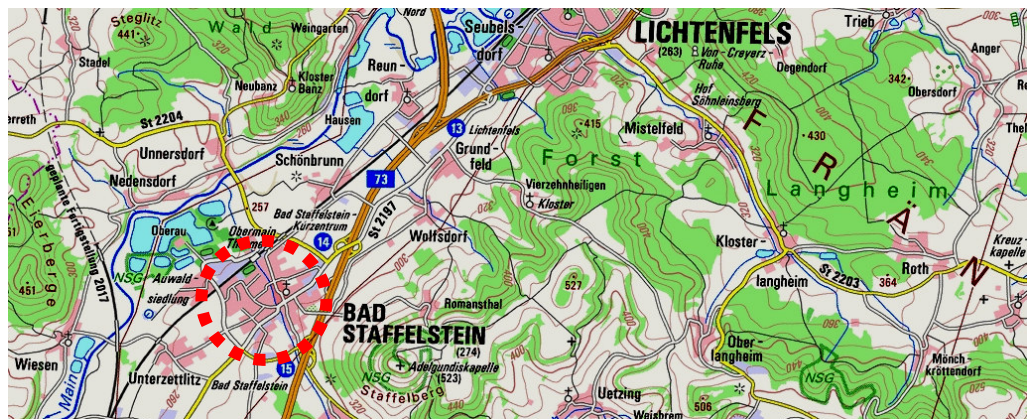


Abb. 1: Lage von Bad Staffelstein im Raum (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt östlich der Straße „Äußerer Frankenring“ in südwestlicher Verlängerung der „St. - Veit - Straße“ und nördlich der „Sudetenstraße“ (s. Abb. 2).

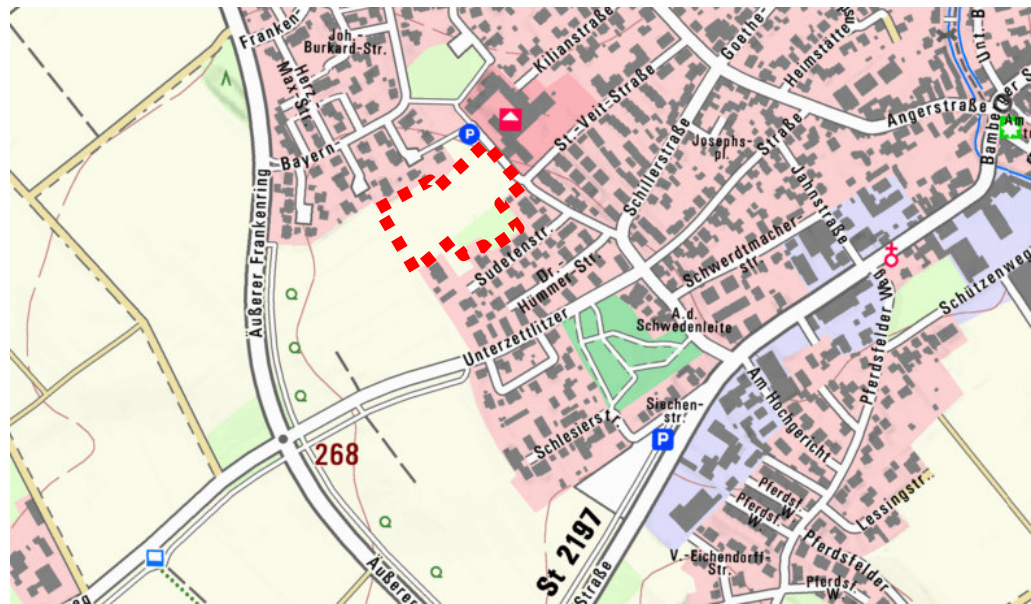


Abb. 2: Lage des Plangebietes in Bad Staffelstein (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP beträgt ca. 1,43 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1785/30 (Straßenfläche), 1774/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776 (Grünfläche), 1777/4, 1780 (beide Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1780/1 (Parkfläche, Container), 1785/4 (Straßenfläche),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1645/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776, 1777 (beide Ackerflächen), 1777/1, 1642/10, 1642/13, 1644/2 (alle Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1768, 1767, 1766, 1765 (alle Ackerflächen) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1781, 1801 („Viktor - von - Scheffel - Realschule“), 1802 („St. - Veit - Straße“) und 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“)

begrenzt und beinhaltet nunmehr folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1642/15 (TF), 1644, 1644/1, 1644/4, 1776 (TF), 1777 (TF), 1777/2, 1777/5, 1778, 1779, 1785/4 (TF) und 1802 (TF).

Hinweis:

Zum Geltungsbereich des BBP/GOP gehören auch die außerhalb des vorbeschriebenen Plangebietes gehörenden, außerhalb liegenden naturschutz-

rechtlichen Kompensationsflächen. Sobald Art und Umfang des notwendigen Kompensationsumfanges abschließend bewertet und berechnet sind, werden die Angaben zu den dafür notwendigen Flächen im weiteren Verfahrensverlauf an dieser Stelle ergänzt.

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2025)

Der Planung liegt die DFK des ADBV Coburg zugrunde (zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bad Staffelstein, Stand: 05/2025). Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04/2024, 05/2024 und 07/2024)

Anfang März 2024 (06.03.2024) erfolgte durch H & P eine erste Begehung zur detaillierten Bestandserfassung/-aufnahme der örtlichen Verhältnisse und zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Diese diente als Grundlage sowie zur Vorbereitung (Identifizierung relevanter Biotopflächen, Biotop- und Lebensraumstrukturen) der anschließenden, ausschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung dienenden Begehungen. Die anschließenden Begehungen (22.04.2024, 23.05.2024, 26.07.2024) dienen ausschließlich der für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung notwendigen Bestandserfassung. Aufgrund einer längeren Unterbrechung des Planungsprozesses in den Jahren 2024 und 2025 wurden vorsorglich im April 2026 (01.04.2026, 13.04.2026) zwei erneute Begehungen durchgeführt, um die im Jahr 2024 gewonnenen Erkenntnisse auf ihre Gültigkeit/Aussagekraft und unveränderte Aktualität hin zu überprüfen. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 12 („Artenschutzrechtliche Belange“) wird hingewiesen.

5.3 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Vorentwurf (Stand: 28.04.2026), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum Vorentwurf (Stand: 28.04.2026) inkl. Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan) und Anlage 2 (Übersichtstabelle Monitoring), H & P, 96047 Bamberg

Folgende Unterlage wurde erstellt und verwendet, die nicht Bestandteil des BBP/GOP ist, die jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig war/ist:

- BBP/GOP „St. - Veit - Straße“; durch das Planungsvorhaben verursachte Verkehrslärmimmissionen im Umfeld (Fernwirkung); Schalltechnische Untersuchung vom 28.04.2026 (H & P, 96047 Bamberg)
- BBP/GOP „St. - Veit - Straße“; Geräuschimmissionen Verkehrslärm; schalltechnische Untersuchung vom 28.04.2026 (H & P, 96047 Bamberg)

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Das Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein liegt laut der Strukturkarte zum LEP im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 3, hellgelbe Fläche) bzw. innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, hellblaue Senkrechtparallelschraffur). Bad Staffelstein ist als Mittel- und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als Doppelzentrum eingestuft (s. Abb. 3, rote Kreise, schwarz umrandet mit schwarzer Verbindungslinie).

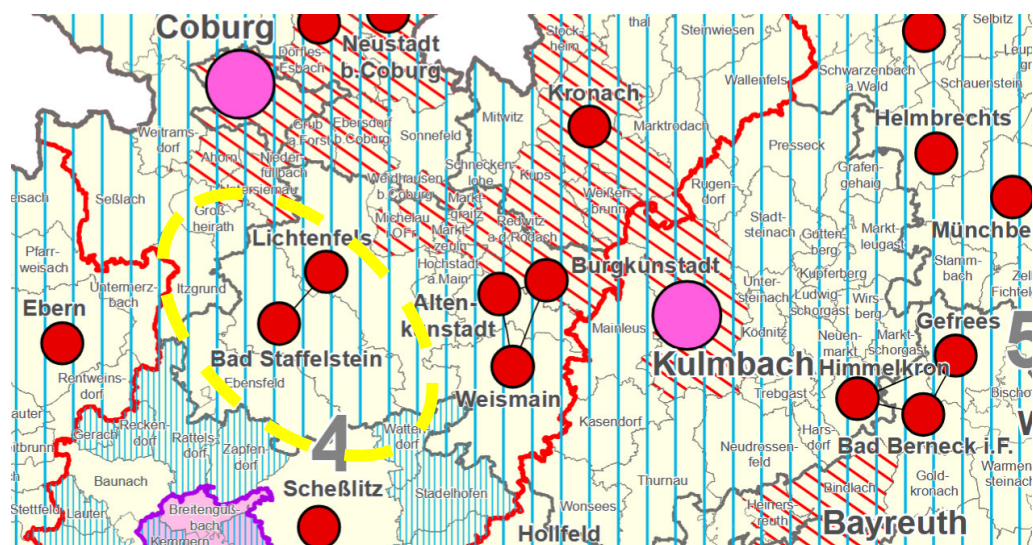


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage gelb gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Sicherung und Förderung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen stellen die räumliche Dimension staatlicher Vorsorge zur Gewährleistung vergleichbarer Chancen der freien und gleichen Entfaltung der Persönlichkeit und gesellschaftlicher Teilhabe dar (räumliche Gerechtig-

keit). Sie dient dem sozialen Ausgleich in räumlicher Hinsicht und ist ein wichtiger raumbezogener Beitrag zur Gewährleistung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftlicher Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit. Es geht darum, eine räumliche Gerechtigkeit zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Räumliche Gerechtigkeit trägt wesentlich zur Integration und Identifikation mit einem Gemeinwesen bei. Sie ist nicht als räumliche Mindestausstattung zu verstehen. Durch flächendeckende Angebotsstandards soll eine möglichst hohe Lebensqualität in allen Teilräumen angestrebt werden. Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, einschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen oder zu halten. Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung der Stadt Bad Staffelstein als lebenswerte Stadt zu erhalten, auch als Wohnort zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er die planerischen Voraussetzungen für eine Neuentwicklung schafft.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlich geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. Unvermeidbare, ausgleichsrelevante/-pflichtige Eingriffe wurden ermittelt und werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Strukturen (ausschließlich Ackerflächen) kann die Stadt Bad Staffelstein vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“) keinen Vorrang einräumen. Die geplante Entwicklung fügt sich städtebaulich in den Bestand ein. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des BBP/GOP ist ausgeschlossen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die bayerischen Teilräume sind vom demographischen Wandel in unterschiedlicher Weise betroffen. Das Nebeneinander von Schrumpfung und

Wachstum kann zu einer Verschärfung räumlicher Disparitäten führen, was die Verwirklichung des Leitzieles der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen erschwert. Insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf (wie vorliegend zutreffend) ist vom Rückgang der Bevölkerung und der Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet. Dieser Raum bedarf daher einer besonderen Unterstützung. Der BBP/GOP leistet hierzu einen wichtigen Beitrag (Schaffung von Wohnbauflächen und dadurch Schaffung der Voraussetzung für neue positive Entwicklungsansätze z. B. in Form des Zuzuges von Neubürgern). Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

- Teilräume mit wirtschaftlichen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsräume oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (s. Kap. 2.2.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen u. a. lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreicht oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Stadt Bad Staffelstein liegt in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Der BBP/GOP sichert Flächen für positive Neuentwicklungen (Steigerung der Attraktivität der Stadt Bad Staffelstein als Wohn-/Lebensstandort).

- Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (s. Kap. 2.2.4 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf dieser Grundlage wird der Stadt Bad Staffelstein eine Entwicklungspriorität eingeräumt, von der sie Gebrauch macht. Dieses Vorrangprinzip trägt dazu bei, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Auf die vorhergehenden Ausführungen zu Kap. 2.2.3 (Z, LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Die Stadt Bad Staffelstein ermöglicht/unterstützt mit dem BBP/GOP die ihrem Zuständigkeits-/Verantwortungsbereich zufallende, vorrangige Entwicklung.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der vorliegende Geltungsbereich ist von Siedlungsflächen umgeben und schafft eine sinnvolle Siedlungsabrundung. In Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) hat die Stadt Bad Staffelstein umfassend dargelegt, warum Innenentwicklungspotenziale an anderer Stelle begründet nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht aktiviert werden können.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die geplante Siedlungsfläche bindet an eine geeignete, bestehende Siedlungseinheit an. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein auch einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Vorhandene Verkehrsinfrastrukturen („St. - Veit - Straße“) werden durch die im Plangebiet neu vorgesehene Erschließungsstraße sinnvoll ergänzt. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Wohnbebauung kann aufgrund der Anzahl künftiger Baugrundstücke und der hier begrenzten, höchstzulässigen Wohneinheitenanzahl ausgeschlossen werden. Die Planung erfolgt nachhaltig, sodass künftig ein weiterer Ausbau der geplanten Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Flächen möglich ist.

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (s. Kap. 6.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die im Plangebiet zu erwartenden Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Der BBP/GOP gibt hierzu Hinweise (s. Teil A. 11.4 „Energiekonzept“), auch zum Aspekt der Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum sollen geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren und Baumaßnahmen förderte die Stadt Bad Staffelstein u. a. die Errichtung von Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren, für die Kinderbetreuung, für Industrie, Gewerbe und Handel sowie von Siedlungsflächen zur Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden. Mit dem BBP/GOP bereitet sie die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzel-/Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor und zielt hier auf eine weitere Interessentengruppe ab (z. B. Familien). Sie fächert ihr Grundstücksangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen auf. Ihr strategisches Vorgehen zeigt, dass die Stadt Bad Staffelstein bei raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Die Stadt Bad Staffelstein hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt/begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer höchstzulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung vieler Baufläche mit wenig Verkehrsflächen).

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein leistet diesem Grundsatz durch die getroffenen Festsetzungen Folge und schafft die Grundlage für eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes.

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP und die hier künftig zulässigen Nutzungen tragen zur Stärkung der Stadt Bad Staffelstein als attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld bei. Dadurch will die Stadt Bad Staffelstein gezielt einer Abwanderung sowie den Folgen des demographischen Wandels auch künftig entgegenwirken, so wie sie das bereits auch in der Vergangenheit mit Erfolg getan hat (s. diesbezüglich relevante Ausführungen in Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/ Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen.

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Auf die Ausführungen u. a. in Teil A. Kapitel 10 („Immissionsschutz“) und in Kapitel 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. höchstzulässige Grundflächenzahl,

Dachbegrünung, Pflanzgebote, Verbot von Kies-/Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Es handelt sich um einen integrierten Standort und um eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche). Es liegt nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. höchstzulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung privater Grün-/ Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/ Grünflächen und berücksichtigen die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer hohen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der vergleichsweise geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima in Bad Staffelstein relevanter Flächen.

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die mit dem BBP/GOP verfolgten Ziele und die auf dieser Grundlage künftig zulässigen Nutzungen/Einrichtungen entsprechen den Vorgaben des Grundsatzes.

- 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. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein stellt eine optimierte Erschließungskonzeption (nahezu vollständige, beiderseitige Bebaubarkeit, wenig Verkehrsfläche zu Gunsten vieler Bauflächen) sicher. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppel-/Mehrfamilienhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1.1 (LEP). Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier entsprechend. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers erfolgt nicht. Die geplante Bauflächenausweisung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für

andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerflächen). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus stark lehmigem Sand (SL) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Diluviums. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind. Die Bodenzahl liegt bei 35 - 53, die Ackerzahl bei 35 - 54. Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und der Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für die geplante, maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, Festsetzungen zur Bauweise, Empfehlungen zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).

- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (s. Kap. 6.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“).

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Staffelstein notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann innerhalb der Geltungsbereichsflächen kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen weder als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/ Allgemeinheit (z. B. keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden) noch für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (z. B. Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Feldwege und Straßen eine Rolle. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren Lückenschluss zwischen bereits bestehenden, bebauten Siedlungsflächen. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Fließgewässer sind nicht vorhanden bzw. werden von der Planung nicht tangiert, ebenso keine wertvollen, gesetzlich geschützten Grünlandbereiche und keine Streuobstbestände.

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wanderkorridore in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweitung kommt es teilflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Bereits derzeit entfalten sowohl die westlich

benachbarten Straßenflächen als auch die östlich, nördlich und südlich benachbarten Siedlungsflächen erhebliche Barrierewirkungen im Hinblick auf Wechselbeziehungen der Plangebietsflächen mit der freien Landschaft. In Folge des BBP/GOP kommt es unter diesem Aspekt weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung. Der BBP/GOP sieht eingriffsminimierende Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser vor (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungsmaßnahmen, höchstzulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem).

- Die Risiken durch Hochwasser sollen so weit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes oder innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) hier sinngemäß.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)

6.2.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Stadt Bad Staffelstein gehört zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“. Bad Staffelstein ist als Mittelzentrum (s. Abb. 4, roter Kreis) und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als zentraler Doppelort (s. Abb. 4, schwarze Verbindungslinie zwischen roten Kreisen) ausgewiesen. Die Stadt Bad Staffelstein liegt innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raumes“ (s. Abb. 4, hellgelbe Flächen) bzw. innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, hellblaue Senkrechtparallelschraffur).

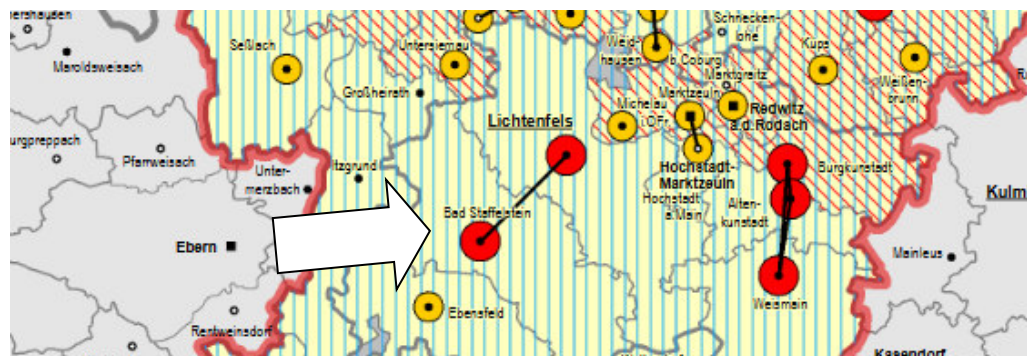


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Bad Staffelstein markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. Kap. A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt zur Umsetzung dieses Leitbildes bei. Die durch den BBP/GOP vorbereitete, räumliche Ordnung/Entwicklung dient u. a. auch der Schaffung von Flächen für neuen Wohnraum. Dies trägt zur Stärkung der Stellung der Stadt Bad Staffelstein innerhalb der Region und damit zur Stärkung der Region selber bei.

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP stellt die geforderte, günstige Zuordnung sicher und trägt zur Verringerung der genannten Negativaspekte bei. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf deren Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz der geplanten Siedlungsflächen erarbeitet und es ist nachgewiesen, dass vom Plangebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf die umgebenden Siedlungsflächen einwirken werden. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw.

- Die Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, erhöht werden (s. Kap. A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Soweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, berücksichtigt der BBP/GOP die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist und insofern negativ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft vermieden bzw. minimiert werden.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung zu Punkt A II 2.2 (Z) des RP ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales dringend notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes be-

lastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Prägung hält die Stadt Bad Staffelstein den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A., Kap. 7.6 „Geothermie“ und Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“).

- 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 (s. Kap. B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“), warum die Inanspruchnahme bisherige Außenbereichsflächen begründet und insofern gerechtfertigt ist und warum Innenbereichsflächen nicht genutzt werden können.

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (s. Kap. B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen.

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) und zu Ziel BVI 1.6 (RP) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Dem Entstehen von Baulücken wirkt die Stadt Bad Staffelstein mit der Festlegung eines Bauzwanges entgegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparken.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

6.2.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Landschaften mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten werden (s. Kap. B I 1.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Weder bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen noch bei dem das Plangebiet umgebenden Landschaftsraum handelt es sich um Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (s. auch Begründungskarte 4 „Landschaftsbildbewertung“: mittlere Bedeutung). Charaktere-

ristische Strukturen sind nicht vorhanden. Die Plangebietsflächen sind nicht von einer besonderen Vielfalt geprägt.

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden (s. Kap. B I 1.2.1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den höchstzulässigen Versiegelungsgrad. Die Stadt Bad Staffelstein hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Die Plangeberin hat sich u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt, warum die geplante, neue Bauflächenausweisung alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maß künftig zulässiger Versiegelung sicher.

- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten der Region, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten seiner Nebenflüsse, im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau sowie in den Karstgebieten der Region soll darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten und soweit möglich wiederhergestellt wird, Erosion verhindert und Schadstoffeintragungen vermieden werden (s. Kap. B I 1.2.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den Ausführungen zu G 1.2.1.1 (RP) geht hervor, wie die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens Rechnung trägt. Die dortigen Ausführungen gelten hier sinngemäß. Gemäß der Schutzgutkarte „Boden“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes Oberfranken (LEK) liegen die Geltungsbereichsflächen innerhalb potenziell gering erosionsgefährdeter Bereiche. In Folge der geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Schadstoffeintragungsrisiken.

- In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I 1.2.3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

In Folge des BBP/GOP und der auf dieser Grundlage zukünftigen Nutzung wird sich keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Situation ergeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem Verdichtungsraum.

- Gebiete mit hervorragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden (s. Kap. B I 1.2.3.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt in keiner der gemäß Begründung zum RP ausgewiesenen Kalt- und Frischluftleitbahnen.

- Ortsränder sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild in einem möglichst geringen Maße beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.4.1.2 (G), RP)

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP hat diesbezüglich wirksam werdende Festsetzungen getroffen (z. B. Pflanzgebote, Vorgaben zur Dach-/Fassadengestaltung, Festsetzung höchstzulässiger Geschossigkeiten und Gebäudehöhen).

- In den Siedlungsbereichen soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neu geschaffen werden (s. Kap. B I 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine wertvollen Baumbestände vorhanden und werden insofern nicht überplant. Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um erhaltenswürdige/-werte Grün-/Freiflächen im Sinne des Grundsatzes.

- Visuelle Leitlinien, Höhenrücken und landschaftsprägende Elemente mit sehr hoher und hoher Fernwirkung sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten, sollen von weithin sichtbaren Infrastruktureinrichtungen freigehalten werden (s. Kap. B I 1.4.2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche Elemente und/oder Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es erfolgt keine Planung weithin sichtbarer Infrastruktureinrichtungen, Siedlungsflächen o. ä.

- Die historische Kulturlandschaft soll erhalten, gepflegt und gegebenenfalls saniert werden (s. Kap. B I 1.4.2.5 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um schützenswerte, historische Kulturlandschaftsflächen. Nach der Begründungskarte 4 „Landschaftsbildbewertung“ handelt es sich diesbezüglich um Flächen mit mittlerer Bedeutung.

- Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung, insbesondere landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes gesichert, gepflegt und genutzt werden (s. Kap. B I 1.4.2.6 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Planungsvorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

- Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (s. Kap. B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen; dort hat die Stadt Bad Staffelstein den Bedarf dargelegt und begründet.

- 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 (s. Kap. B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

In ca. 1,0 km Entfernung befindet sich im Hauptort Bad Staffelstein eine Regionalbahnhaltestelle. In ca. 50,0 m Entfernung östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle („Bad Staffelstein Realschule“). Eine günstige Verkehrserschließung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist sichergestellt.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll geachtet werden (s. Kap. B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP lässt die Realisierung flächeneffizienter Bauweisen (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) zu. Die Planung stellt eine städtebaulich angemessene und verträgliche verdichtet Bauweise sicher, die sich in die Umgebung einfügt.

- 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 (s. Kap. B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Vorgaben mittels Festsetzungen.

- 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 (s. Kap. B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Von der Planung sind keine besonders schützenswerten Landschaftsteile bzw. deren Zugänglichkeit betroffen.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche, städtebauliche Fehlentwicklungen werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst, wie mit Blick auf die Planzeichnung und auf den städtebaulichen Gesamtkontext festzustellen ist.

- 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 (s. Kap. B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein stellt dies auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher.

- 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 (s. Kap. B VI 4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP orientiert sich an der der Stadt Bad Staffelstein bekannten Nachfragesituation.

- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden (s. Kap. B VI 4.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Der BBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Bad Staffelstein im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Die Stadt Bad Staffelstein

hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft. Durch den BBP/GOP sind weder bestehende noch laufende Planungen, Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen. Auch seitens Dritter wurde sie nicht auf solche Planungen bzw. nicht auf potenzielle Betroffenheiten, Überschneidungen und/oder Konflikte in Folge des BBP/GOP aufmerksam gemacht.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Die Stadt Bad Staffelstein kann auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen, hat diesen aber dennoch im Zuge der Beteiligungsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stadt Bad Staffelstein ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, s. Abb. 5). Dieser wurde vom LRA Lichtenfels mit Schreiben vom 13.07.2006 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.07.2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung wurde am 17.07.2018 festgestellt, mit Bescheid des LRA Lichtenfels vom 27.02.2020 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 28.09.2020 wirksam.

Dem FNP/LSP sind für den Geltungsbereich des BBP/GOP folgende relevante Aussagen zu entnehmen (s. Abb. 5):

- Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (s. Abb. 5, rote Flächen mit „W“ in schwarz umrandeten, weiß gefüllten Kreis)
- Flächen für Gemeinbedarf (s. Abb. 5, Fläche in Violett/Magenta, mit Umrandung aus schwarzen Punkten)
- Straßenverkehrsflächen (s. Abb. 5, gelbe Fläche)



Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP mit hellblau gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

Diese Darstellungen entsprechen nicht vollständig den im Rahmen des vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanverfahrens verfolgten Planungszielen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat die Stadt Bad Staffelstein am 28.04.2026 daher den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

6.6 Angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne

6.6.1 Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ (Stand: 11/1980)

Nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ (Satzungsbeschluss: 10.07.1980, genehmigt am 24.11.1980, rechtskräftig seit 29.11.1980, s. Abb. 6).

Der BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ setzt nördlich des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP ein „Reines Wohngebiet“ (hellgrüne Fläche mit „WR“ gekennzeichnet, s. Abb. 6) gemäß § 3 BauNVO fest. Der Geltungsbereich des BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit seinem Plantitel benannt.



Abb. 6: BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ (Geltungsbereich des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

6.6.2 Einbeziehungssatzung „An der Unterzettlitzer Straße“ (Stand: 05/2019)

Südwestlich an das Plangebietes angrenzend liegt der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung „An der Unterzettlitzer Straße“ (Satzungsbeschluss: 07.05.2019, rechtskräftig seit 29.05.2019, s. Abb. 7).



Abb. 7: Einbeziehungssatzung „An der Unterzettlitzer Straße“ (Geltungsbereich des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

Die Einbeziehungssatzung „An der Unterzettlitzer Straße“ setzt südwestlich des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP eine öffentliche Verkehrsfläche (gelbe Fläche, s. Abb. 7) Pflanzgebote (grüne Kreise, s. Abb. 7) und die Möglichkeit zur Errichtung neuer Wohngebäude (rote Flächen, s. Abb. 7) fest. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „An der Unterzettlitzer Straße“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit seinem Plantitel benannt.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation ist dem nachfolgenden Luftbild (s. Abb. 8) sowie der Darstellung in Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan) zu entnehmen. Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1776 (Gmkg. Bad Staffelstein) werden vollflächig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Die Grundstücke Fl.-Nr. 1644, 1644/1, 1644/4, 1777, 1777/2, 1778 und 1779 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) werden ebenfalls intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet, jedoch befindet sich zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 1777 und Fl.-Nr. 1777/2 (beide Gmkg. Bad Staffelstein) und den Fl.-Nr. 1644/1, 1778, 1779 und 1780 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) befindet sich ein schmaler ca. 2,0 m breiter artenarmer Saum mit hypertrophem Bewuchs.



Abb. 8: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Grundstück Fl.-Nr. 1777/5 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird im Süden als strukturarmer Privatgarten und im Norden als extensiv genutztes Grünland mit einer artenarmen Vegetationsausstattung genutzt. Zwischen diesen Bereichen

wachsen junge und mittelalte Obstbäume (u. a. Zwetschge und Apfel) als Buschbaum bzw. als Halbstamm. Am westlichen Rand des Grundstückes Fl.-Nr. 1644 (Gmkg. Bad Staffelstein) stocken ein 3-stämmiger Walnussbaum und mehrere Sträucher (u.a. Flieder, Kornelkirsche, Efeu). Der nordwestliche Teil stellt sich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dar. Der südliche nicht von Gehölzen bewachsene Bereich ist mit einer artenarmen Saumvegetation bewachsen. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1644/4 (Gmkg. Bad Staffelstein) befinden sich ca. 1,0 bis 1,5 m breite artenarme von Gräsern dominierte Säume. Die im Geltungsbereich gelegene westliche Teilfläche von Fl.-Nr. 1802 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Der östliche Teil ist voll versiegelt und wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Zwischen diesen beiden Nutzungsarten und entlang der südlichen Grenze befinden sich ca. 1,0 m breite Säume mit einer artenarmen Vegetation. Die Wegeparzelle Fl.-Nr. 1785/4 (Gmkg. Bad Staffelstein) ist im Wesentlichen voll versiegelt. Lediglich entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich teilweise ein bis zu 1,0 m breiter artenarmer Saumstreifen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1779 (Gmkg. Bad Staffelstein) verläuft ein ca. 1,0 m breiter Saum mit einer artenarmen Ruderalvegetation. Das Plangebiet unterliegt dem Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet und den westlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes, sowie Verkehrslärmimmissionen (ausgehend von dem westlich benachbarten „Äußeren Frankenring“). Es handelt sich um weitgehend unbewegtes, ebenflächiges Gelände. Zur Verdeutlichung der lokalen topographischen Verhältnisse sind in der Planzeichnung Höhenschichtlinien dargestellt.

7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine nach Art 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/ nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder innerhalb von Naturparks noch von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

7.3 **Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) grundsätzlich dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Lichtenfels zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7.4 **Geologie/Baugrund**

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet im Bereich folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen, ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000, „Bayern Atlas Plus“) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung, 22g).

Konkret für die Geltungsbereichsflächen liegt kein Baugrundgutachten vor, jedoch existieren zwei Baugrundgutachten zu an den GB im Südwesten und Südosten angrenzenden Grundstücken, konkret zur Fl.-Nr. 1645 (Gmkg. Bad Staffelstein, Gutachten mit Stand 04/2019) und zur Fl.-Nr. 1644/2 (Gmkg. Bad

Staffelstein, Gutachten mit Stand 03/2016). Diesen ist im Wesentlichen Folgendes zu entnehmen:

Fl.-Nr.	Lage	Sickerfähige/ durchlässige Schichten ab	Bemessungsgrundwasserstand
1645	südwestlich des GB	1,5 - 1,8 m u. GOK	≥ 6,5 m u. GOK
1644/2	südöstlich des GB	0,4 - 0,5 m u. GOK	≥ 4,0 m u. GOK

Fl.-Nr. 1645 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird von einer maximal ca. 0,45 m mächtigen Schicht aus sandigem Oberboden bedeckt. Unter dem Oberboden folgen bis in Tiefen von max. 2,60 m unter Geländeoberkante (GOK) Tone sowie stark schluffige und stark tonige Kiese und Sande. Unter den lehmigen Deckschichten (Schicht 2) stehen bis zu der Aufschlussendtiefe von maximal 3,90 m unter GOK mitteldicht bis dicht gelagerte, grob- und gemischtkörnige Kiese an. Während der Erkundungsarbeiten wurde kein Stau-, Schichten- und Grundwasser angetroffen.

Fl.-Nr. 1644/2 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird von einer maximal ca. 0,40 m mächtigen Schicht aus schluffigem Oberboden bedeckt. Darunter liegen vor allem stark sandige Kiese. Während der Aufschlussarbeiten wurde kein Stau-, Schichten- und Grundwasser angetroffen.

Beide Gutachten lassen zumindest die Vermutung zu, dass innerhalb des Plangebietes mit vergleichbaren Untergrundverhältnissen zu rechnen sein könnte.

Gründungsempfehlungen, Aussagen zu Versickerungsfähigkeiten usw. können jedoch nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird daher empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998 - 1/NA:2023-11.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Lichtenfels ist in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/ einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18

BBodSchG (Bundes - Bodenschutzgesetz) angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, inwieweit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

7.6 Geothermie

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist der Bau von Erdwärmesonden im Westen des Plangebietes möglich, hingegen im Osten nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung bis 100 m Tiefe ist von Locker- über Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist möglich. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist gleichfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Lichtenfels) wird empfohlen.

7.7 Wasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete

- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2024
- Wassersensible Bereiche

7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen, hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Norden/Nordwesten/Westen (Richtung „Main“) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Auf die diesbezüglich relevanten Aussagen in den beiden vorgenannten Baugrundgutachten (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“) wird hingewiesen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der jeweiligen Bauherren/-in. Ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. Erstellung Baugruben) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Lichtenfels zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

7.7.3 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Teiche/Weiher, Tümpel), ebenso keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ergibt sich kein Hinweis auf einen potenziellen Fließweg bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss (s. Abb. 9).

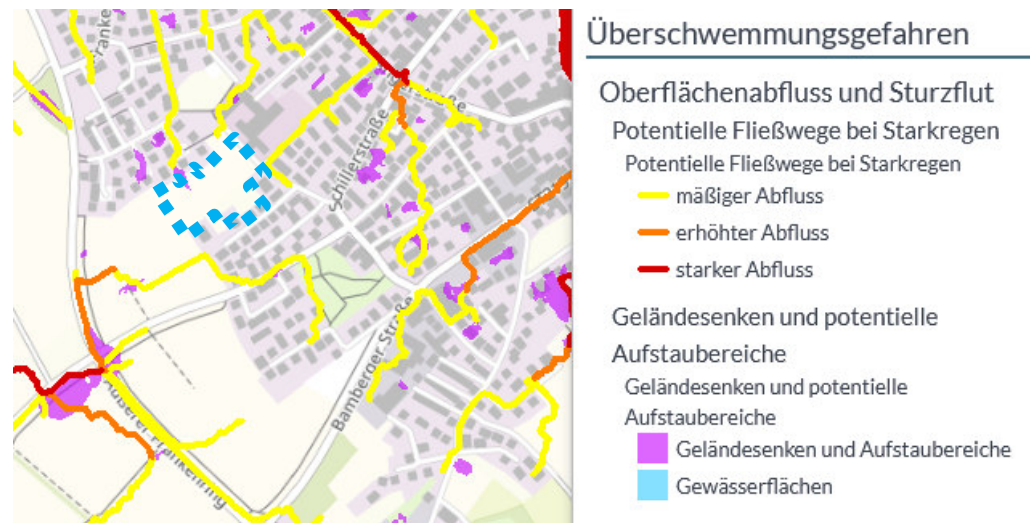


Abb. 9: Darstellung der Überschwemmungsgefahren bei Starkregen (Geltungsbereich mit blau gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle LfU Bayern)

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ unter dem Link

www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-stark-regenisiken_bauleitplanung_ba.pdf

hingewiesen.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Landschafts-/Siedlungsbild

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge des BBP/GOP beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei den bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebietes noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Landschaftsbild in städtebaulich verträglicher Art und Weise einfügen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung kommt im Übrigen nicht überraschend und/oder gleichsam aus „heiterem Himmel“, da entsprechende städtebauliche Überlegungen/Planungsabsichten seit mehreren Jahren im wirksamen FNP/LSP artikuliert und dargestellt sind. Bereits im Rahmen der damaligen Gesamtfortschreibung wurde die vorliegend verfolgte städtebauliche Neuentwicklung geprüft und für realisierbar erachtet.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Wohn- und Lebensverhältnisse zu Ungunsten der Nachbarschaft ist nicht zu erkennen. Begründung:

- Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur höchstzulässigen Bauhöhe).
- In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards (z. B. im Hinblick auf Energie-, Wärmegegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand), als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden.
- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt die geltenden Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).
- In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung bzw. der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten und unbebauten Grundstücke.
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet werden.
- Eine Einschränkung der Lebensqualität im Bereich der benachbarten, bestehenden Siedlungsflächen in Folge der vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmemissionen auf Grundlage des künftig zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist auszuschließen. Diese unterscheiden sich nicht von den Emissionen, die von den bereits vorhandenen Siedlungsflächen aus-

gehen. Darüber hinaus wurden diesbezügliche Belange gutachterlich untersucht (s. vorliegende schalltechnische Untersuchung).

7.8.3 Baustellenverkehr

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten, dauerhaften Nachteile. Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall liegt nicht vor. Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Stadt Bad Staffelstein, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA) außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

7.8.4 Landwirtschaft

Durch die bisher un bebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) verlaufen, an die auch die benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. sonstige Grundstücke angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Bestehende Wirtschaftswege sind berücksichtigt und können auch künftig mit großen, modernen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren werden.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus stark lehmigem Sand (SL) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10cm bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Diluviums, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind. Die Bodenzahl liegt bei 35 - 53, die Ackerzahl bei 35 - 54. Die Böden liegen größtenteils über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl: 43). Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen

kann die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

Die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Ackerflächen stellen ihre Grundstücke freiwillig für eine Bebauung zur Verfügung. Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange ist daher ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände (s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“).

Es wird empfohlen, Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m versetzt innerhalb der Geltungsbereichsflächen zu errichten, damit die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in die Randbereiche hinein genutzt, gepflegt und unterhalten werden können (s. Teil A. Kap. 9.4 „Einfriedungen“). Das Sanktionieren dieser Empfehlung mittels Festsetzung ist jedoch rechtlich unzulässig, da es hierfür an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers fehlt. Es würde sich um eine Festsetzung handeln, die das Bodenrecht betrifft. Über Art. 81 BayBO können jedoch ausschließlich Festsetzungen mit bausicherheitsrechtlichem und baugestalterischem Regelungsgehalt getroffen werden.

Die Stadt Bad Staffelstein hat alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung ihrer städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere, zu Lasten der Landwirtschaft gehende Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zu minimieren.

Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden, landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen:

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ („WA1“ - „WA3“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Wohngebiete dieser Art dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zugelassen werden können auf Grundlage dieser Festsetzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tank-

stellen) können aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie der typischerweise von ihnen ausgehenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen zu Nutzungskonflikten mit der angestrebten Wohnnutzung führen. Zur Sicherung der Wohnqualität und zur Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte sind diese Nutzungen daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des BBP/GOP. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Art der Nutzung im Bereich der benachbarten Siedlungsflächen, an dem dortigen Zulässigkeitsmaßstab und fügt sich insofern städtebaulich ein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen:

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Für das Gebiet „WA1“ gilt abweichend, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden darf.

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,1 festgesetzt.

Festgesetzt wird ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen.

Im Gebiet „WA1“ beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 11,50 m, in den Gebieten „WA2“ und „WA3“ 11,0 m. Als unterer Höhenbezugspunkt wird jeweils die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt, als oberer Höhenbezugspunkt die Oberkante First/Attika.

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf höchstens 0,50 m über dem jeweils maßgebenden unteren Höhenbezugspunkt liegen. Der untere Höhenbezugspunkt wird je nach Lage des Baugrundstückes wie folgt bestimmt:

- *Grundstücke mit Anbindung an eine öffentlich Straßenverkehrsfläche:* Unterer Höhenbezugspunkt ist die fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen senkrecht zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 10)

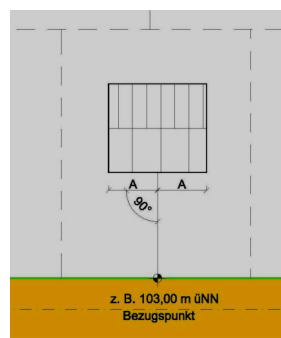


Abb. 10: Darstellung des unteren (unt.) Höhenbezugspunktes (HBP) für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Bei Baugrundstücken, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Unterer Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), gemessen zur Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 11)

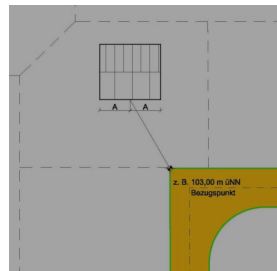


Abb. 11: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die nur mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Eckgrundstücke mit Anbindung an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen: Unterer Höhenbezugspunkt ist der höhere der beiden Höhen der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an den jeweiligen vorderen Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinien), gemessen senkrecht zur Mitte der jeweils nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 12)

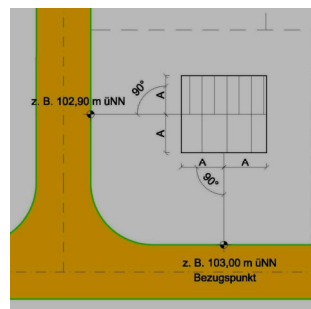


Abb. 12: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Die genaue Höhenlage der Erschließungsstraßen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Begründung:

Mittels der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) wird eine für ein „Allgemeines Wohngebiet“ typische und städtebaulich angemessene bauliche Dichte gewährleistet. Die gewählte GRZ orientiert sich an dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für ein „Allgemeines Wohngebiet“ und ermöglicht eine wirtschaftliche und zugleich ortsbildverträgliche Nutzung der Baugrundstücke. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt, dass ausreichende Freiflächen für Gärten und Begrünungsmaßnahmen und damit für eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes insgesamt

erhalten bleiben. Dies trägt zur Sicherung der Wohnqualität sowie zu einer guten mikroklimatischen Situation innerhalb des Baugebietes bei. Die höchstzulässige GRZ darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO - insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - bis zu 50 % überschritten werden. Diese Regelung entspricht der gesetzlichen Systematik der BauNVO und ermöglicht die für Wohngebiete üblichen Nebenanlagen und Stellplatzanlagen, ohne die städtebaulich gewünschte Grundstruktur der Bebauung wesentlich zu verändern. Durch die Kombination der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitung wird eine funktionale Grundstücksnutzung ermöglicht, während gleichzeitig der Anteil unversiegelter Flächen in einem für Wohngebiete angemessenen Umfang erhalten bleibt.

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet auch eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Mit der Festsetzung der GFZ wird der zulässige Umfang der oberirdischen Geschossflächen begrenzt und damit eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende bauliche Dichte gesichert. Ziel der Planung ist es, eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und zugleich eine maßstäbliche Einfügung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen. Die festgesetzte GFZ von 1,1 bewegt sich im Rahmen des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswertes, unterschreitet diesen geringfügig, ermöglicht aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke, ohne jedoch eine übermäßige bauliche Verdichtung zuzulassen. Gleichzeitig verbleibt ausreichend Spielraum für Freiflächen, Grünstrukturen und Aufenthaltsbereiche, sodass die Wohn- und Umweltqualität im Plangebiet gewährleistet wird. Die Festsetzung trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zu einer angemessenen baulichen Dichte sowie zu einer verträglichen Einbindung der Bebauung in die Umgebung bei.

Mit den drei Festsetzungen zur Regelung des Höchstmaßes der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), der höchstzulässigen Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO) und der Höhenlage der OK FFB EG (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich künftige Baukörper in den örtlichen Bestand (Landschafts-, Siedlungsbild, Topographie) einfügen. Den Belangen einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Vermeidung einer Verschattung und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhenteknischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topografie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Diese Festsetzungen sind weiterhin aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt:

- Anpassung an das vorhandene Geländeprofil und Erhaltung eines einheitlichen Straßenraumeindrucks.
- Vermeidung erheblicher Aufschüttungen im Vorgartenbereich, die das Straßenbild stören würden

- Schutz der Nachbargrundstücke vor optischer Dominanz durch überhöhte Baukörper
- Sicherstellung eines ausgewogenen Überganges zwischen privaten und öffentlichen Flächen, insbesondere zur barrierefreien Erschließung
- Klar definierte Höhenbezugspunkte gewährleisten Transparenz und ermöglichen eine rechtssichere Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren.

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK FFB EG der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Festsetzungen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Für das Gebiet „WA1“ wird eine abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und höchstzulässiger Gebäudelänge von 60 m festgesetzt. In den Gebieten „WA2“ und „WA3“ gilt die offene Bauweise. In den Gebieten „WA1“ bis „WA3“ sind freistehende Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H, Reihenhäuser, Kettenhäuser) zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern folgende Mindestabstände zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie), über die die Grundstückszufahrt erfolgt, eingehalten werden: Garagen 5,0 m, Carports 3,0 m, offene Stellplätze 1,0 m.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO), um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Durch die Festsetzung von Baufenstern wird die Lage der Wohn-/Hauptgebäude auf den Baugrundstücken gesteuert und gleichzeitig eine ausreichende städtebauliche Flexibilität für die konkrete Bauausführung gewährleistet. Die Baugrenzen definieren einen klaren baulichen Rahmen und tragen dazu bei, eine angemessene Gliederung der Bebauung sowie ausreichende Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern.

Für das Gebiet „WA1“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind hier mit seitlichen Grenzabständen zu errichten; zugleich wird eine maximale Gebäude-

länge von 60 m zugelassen. Dadurch wird eine gegenüber der offenen Bauweise größere Gebäudelänge ermöglicht, ohne die für Wohngebiete typische aufgelockerte Bebauungsstruktur mit seitlichen Grenzabständen aufzugeben. Die Regelung eröffnet die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gebäudevolumen oder Gebäudekomplexe zu errichten, etwa für verdichtete Wohnformen oder gemeinschaftliche Wohnkonzepte. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudelänge auf 60 m eine übermäßige Massierung der Bebauung vermieden. Für die Gebiete „WA2“ und „WA3“ wird hingegen die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO). Damit wird sichergestellt, dass die Bebauung hier der für Wohngebiete typischen Struktur freistehender Gebäude mit seitlichen Grenzabständen entspricht und sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Zusätzlich wird in den Gebieten „WA1“ bis „WA3“ die zulässige Gebäudeform auf freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO). Diese Differenzierung ermöglicht eine angemessene Vielfalt an Wohnformen, gewährleistet zugleich aber eine städtebaulich geordnete und maßstäbliche Bebauung. Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung einer aufgelockerten Wohnbebauung und verhindert gleichzeitig großmaßstäbliche, gebietsuntypische Gebäudestrukturen. Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Bauweise und zu den zulässigen Gebäudetypen dazu bei, eine städtebaulich verträgliche Dichte, eine differenzierte Wohnstruktur sowie eine gute Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Im Übrigen entsprechen diese Gebäudetypen den in den angrenzenden Siedlungsflächen bereits vorhandenen Gebäudetypen/Bauformen.

Die für Stellplätze, Garagen und Carports getroffene Regelung dient der Verkehrssicherheit (ausreichend große Aufstell-, Rangier- und Sichtflächen im jeweiligen Einfahrtsbereich) und stellt sicher, dass abgestellte Fahrzeuge nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Zugleich ermöglicht sie eine maßvolle Flexibilisierung der städtebaulichen Ordnung im vorderen Grundstücksbereich ohne Aufgabe der klaren Baukörperstruktur, die durch die Baugrenzen definiert wird. Die Festsetzungen zur Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen nutzen den durch § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO eröffneten Ermessensspielraum und wahren damit eine rechtlich zulässige Einzelfallentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Mit der die Lage der Nebenanlagen betreffenden Festsetzung gemäß (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO) werden folgende städtebaulichen Ziele erreicht:

- Wahrung eines geordneten Straßenbildes: Nebenanlagen sollen nicht unmittelbar im Straßenraum stehen und visuelle Unruhe verursachen.
- Sicherung von Freiflächen im Vorgartenbereich: Die Festsetzung fördert eine einheitliche Freiraumgestaltung und reduziert Versiegelung im vorderen Bereich.
- Lärmschutzaspekte: Mülltonnenbereiche oder Abstellflächen werden nicht direkt an der Straße platziert.

§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO erlaubt ausdrücklich, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Die Stadt Bad Staffelstein nutzt diesen Regelungsspielraum typgerecht. Baugrenzen dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die BauNVO erlaubt Ausnahmen, wenn es sich um Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) handelt

oder eine Einzelfallentscheidung der Bauaufsichtsbehörde vorgesehen wird. Die getroffenen Festsetzungen bewirken daher keine generelle Regelzulässigkeit, sondern schaffen eine rechtliche Grundlage für zulassungsfähige Ausnahmen.

Hinweise:

Von der verbindlichen Festsetzung von First-/Hauptgebäuerichtungen hat die Stadt Bad Staffelstein abgesehen, um die Bauherren/-innen bzw. Grundstückseigentümer/-innen bei der baulichen Entwicklung der Grundstücke nicht einzuschränken. Die Stadt Bad Staffelstein empfiehlt, künftige Wohn-/ Hauptgebäude so auszurichten, dass eine optimale Energieausbeute im Rahmen der Nutzung erneuerbarer Energie gewährleistet ist (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“).

8.4 Verkehrsflächen

Festsetzungen:

Die durch die Straßenbegrenzungslinien abgegrenzten Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen („Planstraße A“, „Planstraße B“) festgesetzt.

In den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Grundstückszufahrten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet wird zukünftig straßenmäßig über die verlängerte „St. - Veit - Straße“ erschlossen („Planstraße A“). Die „Planstraße A“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die nordwestliche Verlängerung der „Dr. - Hümmer - Straße“ (Fl.-Nr. 1785/4, Gmkg. Bad Staffelstein) ist gleichfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche („Planstraße B“) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Beide Straßen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der Straßenbegrenzungslinie (SBL, dicke grüne Linie) eingefasst. Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist das Mittel der Wahl, da beide Straßenverkehrsflächen überwiegend der Fortbewegung und der Ortsveränderung dienen.

Die verlängerte „St. - Veit - Straße“ („Planstraße A“) endet an ihrem westlichen Ausbauende in einem Wendehammer. Die Verkehrsflächen („Planstraße A“ mit Wendehammer) sind flächentechnisch gemäß den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) vordimensioniert. Die Straßenflächen sind so vorgesehen, dass zukünftig die Errichtung beiderseitiger Gehwege möglich ist. Der Wendehammer ist richtlinienkonform (RASt 06) für das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiaxsiges Müllfahrzeug) ausgelegt. (Wenden in drei Zügen). Ausgehend vom Wendehammer wird die „Planstraße A“ bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze fortgeführt. Dies eröffnet vorausschauend die Möglichkeit einer künftig Durchbindung der „St. - Veit - Straße“ bis zur „Unterzettlitzer Straße“ und/oder zum „äußeren Frankenring“.

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein-/Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB stellt die Stadt Bad Staffelstein im Sinne der vorbeugenden Konfliktvermeidung sicher, dass das plötzliche Heraustreten von Fußgängern bzw. die Ein-/Ausfahrt in den Kurvenbereichen ausgeschlossen ist. Gleichzei-

tig nutzt die Stadt Bad Staffelstein die damit verbundene Möglichkeit zur Steuerung/Regelung der künftigen Verkehrsflüsse, so beispielsweise an den nord-östlichen vorderen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 1778 und 1779 (beide Gmkg. Bad Staffelstein) mit dem asphaltierten Verbindungsweg Fl.-Nr. 1785/2 (Gmkg. Bad Staffelstein). Dieser wird künftig nicht durch zusätzliche Verkehrsmengen beaufschlagt.

Hinweise:

Bezüglich der Ausführungen zu den Sichtdreiecken im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die „St. - Veit - Straße“ wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.8 („Sonstige Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen“) hingewiesen.

Die künftige bauliche Aufteilung der in der Planzeichnung durch die SBL definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleibt der späteren Fachplanung (Ausführungsplanung Straßenbau) vorbehalten. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ausschließlich die Sicherung aller hierfür notwendigen und künftig zur Verfügung stehenden Flächen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auch nicht die Festlegung baulicher Standards, die Festlegung von Oberflächenbelägen o. ä. Auch die zur Herstellung der neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweilige/-n Eigentümer/-in der Privatgrundstücke zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Festsetzungen:

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, soweit dies technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich ist. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. Rückhaltezysternen, Stauraumkanälen) zu sammeln und anschließend mit gedrosseltem Abfluss in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt entsprechend für die Bemessung der Notüberläufe von Versickerungseinrichtungen.

Begründung:

Die im Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Abwasserkanalisation ist nicht dafür ausgelegt, die im Plangebiet künftig anfallenden Niederschlagswassermengen bewältigen und geordnet ableiten zu können. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Rahmenbedingung mittels Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Die Festsetzung zur Versickerung entspricht den gleichlautenden Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, ver-

rieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden sollen.

Die Beseitigung von Regenwasser ist nicht nur Teil der abwassertechnischen Erschließung (§ 123 Abs. 1 BauGB), sondern aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, denn die Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Baugebiet ist aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) erforderlich und soll im Fall der Versickerung/Rückhaltung des Regenwassers durch eine bestimmte Form der Bodennutzung (Sicherung von Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen bzw. ggf. - sofern notwendig - von Rückhalteeinrichtungen) erreicht werden. Der notwendige bodenrechtliche Bezug i. S. v. § 9 Abs. 1 1. Halbsatz BauGB ist gegeben. Das Anlegen von Rückhaltezysternen, Stauraumkanälen o. ä. ist eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzung berücksichtigt die Folgen unvermeidbarer Versiegelung und trägt dazu bei, ökologische Ziele zu verfolgen, zu denen neben dem Bodenschutz auch die Anpassung an den Klimawandel gehört, der vermehrt u. a. Starkregenereignisse und eine damit verbundene Überlastung der Kanalisation zur Folge hat.

Hinweise:

Die Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen orientiert sich an der Größe der überbauten und befestigten Flächen des jeweiligen Grundstückes sowie dessen Abflussbeiwerten. Für die örtliche Versickerung auf Privatgrund sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Lichtenfels zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeines

Festsetzungen:

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

Begründung:

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Hinweise:

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Angaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sind das Merkblatt DWA-M 162, das Arbeitsblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sowie das Merkblatt FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ inhaltlich gleich. Bäume/Sträucher dürfen demnach aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben (s. nachfolgende Ausführungen).

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an die in der „Bayernstraße“ vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig, die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen auch zukünftig - nach erfolgter Nachverdichtung - geordnet ableiten zu können. Das Schmutzwasser wird anschließend der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht

dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasser-aufbereitung ist gewährleistet.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf die Ausführungen in Kapitel 8.5 („Flächen für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen. Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“) ist eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten (zusätzliche) Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasser-verordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorher beschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in die Regenwasserkanalisation. Durch die zwischen-geschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

In Zeiten des Klimawandels kommt einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung immer mehr Bedeutung zu („Schwammstadtprinzip“). Der Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ zeigt hier Lösungsansätze auf, wie eine blau- grüne Infrastruktur eine bessere Anpassung an die Folgen des Klimawandels ermöglicht. Auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“

https://www.bestellen.bayern.de/stmuw_wasser_018

wird hingewiesen. Die Veröffentlichung enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.

Öffentlichem Grund darf aus den angrenzenden Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss öffentlicher Grundstücksflächen darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der Beseitigung des auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassers gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Daher müssen hierfür keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende, gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in der „Bayernstraße“, „St. - Veit - Straße“ / „Dr. - Hümmer - Straße“ vorhanden. Der Trinkwasseranschluss erfolgt in Form eines Ringschlusses an der „Bayernstraße“ sowie an der Kreuzung „St.-Veit-Straße“ / „Dr. - Hümmer - Straße“.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bad Staffelstein und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung sind im Rahmen dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für das vorliegende Baugebiet muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m³ innerhalb eines Zeitraumes von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ wird hingewiesen. In der Nähe des Geltungsbereiches sind Hydranten an der Kreuzung „Dr. - Hümmer - Straße“/„St. - Veit - Straße“, in der „Sudetenstraße“ auf Fl.-Nr. 1645/2 (Gmkg. Bad Staffelstein), sowie drei weitere Hydranten auf der „Bayernstraße“ (Fl.-Nr. 1785/30, Gmkg. Bad Staffelstein) vorhanden.

8.6.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (z. B. Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Lichtenfels

organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an den nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraßen auf Privatgrund bereitzustellen. Die in der Planurkunde festgesetzten Erschließungsstraße (Planstraße A) ist gemäß den Vorgaben der RAS 06 für das Befahren durch das maximale Bemessungsfahrzeug (dreiaxsiges Müllfahrzeug) vordimensioniert.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.7.1 Allgemeine Hinweise

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar. Die zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen (s. nachfolgende Ausführungen).

Die vom der Stadt Bad Staffelstein getroffenen Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzungen erfolglos bleiben und/oder ausfallen. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Staffelstein von Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat die Stadt Bad Staffelstein von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

8.7.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Festsetzungen:

Je Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Je Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte und je Baugrundstück im Bereich von Hausgruppen ist jeweils mindestens ein Großstrauch zu pflanzen. Je angefangener 550 m² Grundstücksfläche von Baugrundstücken mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Hierfür gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Baum: Kleinkroniger Laubbaum, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standort- gerecht, stark trockenheitsverträglicher, winterharter (geeignet für Frosthärtezone 7 a) mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung), Hochstamm, drei- mal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand
- Großstrauch: Solitär, viermal verpflanzt, mit Draht-, Tuchballen oder im Container je nach Art, viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 200 cm - 250 cm

Die je Baugrundstück notwendig werdenden Baum-/Großstrauchpflanzungen sind spätestens innerhalb von 12 Monaten nach erstmaliger Aufnahme der Nutzung des auf dem Grundstück zuerst in Gebrauch genommenen Hauptgebäudes auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Frosthärtezone 7 a), heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass sie für Vögel als Hindernis eindeutig erkennbar sind und dadurch Vogelschlag wirksam verhindert wird. Hierzu sind Glasflächen mit dauerhaft sichtbaren, strukturbildenden oder lichtbrechenden Maßnahmen auszuführen, die die Transparenz oder Spiegelwirkung des Glases in relevanten Bereichen wirksam reduzieren. Ungeeignete Maßnahmen, insbesondere lediglich aufgeklebte Vogelsilhouetten, sind unzulässig.

Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 18 Grad von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss eine Vegetationsschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 6,0 cm (Substrat- und Vegetationsschicht) sowie eine geeignete, trockenheitsverträgliche Pflanzenmischung aufweisen. Ausgenommen sind Dächer von Terrassen- und Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgauben. Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnik, Entrauchungsöffnungen, sicherheitsrelevante Anlagen) sind von der Begrünung ausgenommen. Nicht begrünbare Teilflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Begründung:

Die Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB dient der städtebaulichen Qualitätssicherung des neuen Wohngebietes sowie der nachhaltigen Entwicklung des Siedlungsraumes. Bäume erfüllen innerhalb von Siedlungsgebieten wichtige ökologische und klimatische Funktionen. Sie tragen durch Verschattung und Verdunstung zur Minderung von Hitzeeffekten bei und leisten damit einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Gleichzeitig verbessern sie die Luftqualität, fördern die Biodiversität und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Wohnumfeld bei. Darüber hinaus unterstützen Gehölze die Rückhaltung und Verdunstung

von Niederschlagswasser und leisten damit einen Beitrag zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen pro Grundstück gewährleistet eine ausreichende Durchgrünung der privaten Freiflächen und verhindert eine übermäßige Versiegelung oder rein funktionale Nutzung der Grundstücksflächen ohne vegetative Elemente. Gleichzeitig wird dadurch eine gestalterische Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Um eine langfristig wirksame Begrünung sicherzustellen, sind Anforderungen an die Pflanzqualität festgesetzt. Die Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18 cm - 20 cm gewährleistet eine bereits entwickelte Baumstruktur sowie eine höhere Anwuchs- und Entwicklungsfähigkeit. Dadurch wird sichergestellt, dass die beabsichtigten stadtklimatischen und gestalterischen Funktionen zeitnah wirksam werden. Die Vorgabe, standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche und winterharte Laubbäume mit hoher Stadtklimaresilienz zu verwenden, trägt den sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen Rechnung. Insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Hitzeperioden, Trockenphasen und städtischer Standortbelastungen wird damit die langfristige Vitalität der Bäume und die dauerhafte Erfüllung ihrer ökologischen und klimatischen Funktionen sichergestellt. Insgesamt dient die Festsetzung der nachhaltigen Sicherung einer qualitätsvollen, klimaangepassten und ökologisch wirksamen Durchgrünung des Baugebietes.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde nicht auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Stand-/ Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) bewältigen können müssen. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadt- raum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub). Bei den nicht einheimischen Baumarten sollte es sich um solche handeln, die den heimischen botanisch ähnlich sind, um einen geeigneten Lebensraum und ein geeignetes Nahrungsangebot für heimische Tierarten (insbesondere Insekten) zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größere Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂ - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen.

Die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können. Zur Vermeidung von Vogelschlag geeignet sind Maßnahme wie der Verzicht auf großflächige, un-

gegliederte Glasfronten, das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbdurchsichtiger Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, und die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung trägt vorrangig dem Aspekt des Klimaschutzes Rechnung und wirkt sich auf das lokale Kleinklima positiv aus (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung großer zusammenhängender Dachflächen). Darüber hinaus dient die Dachbegrünung indirekt auch dem Bodenschutz, da es hierdurch zu einer Minimierung unvermeidbarer bau- und anlagebedingter Auswirkungen in Folge der künftig zulässigen Überbauung/Versiegelung kommt. Von besonderer Bedeutung ist die festgesetzte Dachbegrünung auch für das Schutzgut Wasser. Begrünte Dachflächen halten innerhalb der zur Verfügung stehenden Porenvolumen Wasser zurück. Insofern kommt es hier zu einer Pufferung/Zwischenspeicherung und in der Folge zu einer gedrosselten und zeitverzögerten Ableitung des verbleibenden Wassermengenüberschusses. In der Folge kommt es zu einer Reduzierung der Flächenabflusswerte. Damit einher geht die Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld begrünter Dachflächen. Daneben berücksichtigt diese Festsetzung die Belange des Artenschutzes, (Entwicklung von Extrem-, Magerstandorte, für daran angepasste Arten und Lebewesen). Aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen, artenschutztechnischen, klimatischen, hydraulischen, landschafts- und siedlungsbildtechnischen Gründen sind die erhöhten Anforderungen an die bauliche Gestaltung künftiger Gebäude gerechtfertigt, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Hinweise:

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Stadt Bad Staffelstein auf die Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

Bei der Auswahl insektenfreundlicher Gehölze sind u. a. die Empfehlungen des LBV in Bayern e. V. für einen naturfreundlichen Garten hilfreich, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf

Da der im Bereich der Fl.-Nr.1777/5 und 1644 (beide Gmkg. Bad Staffelstein) vorhandene Gehölzbestand nicht zum Erhalt festgesetzt ist, gilt, dass dieser in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar entfernt werden darf.

8.7.3 Vorgaben für die Ausgleichsflächen

8.7.3.1 Allgemeine Hinweise

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten Kompensationsflächen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (z. B. Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) übernimmt der/die Eingriffsverursacher/-in. Hierzu besteht eine gesetzliche Verpflichtung. Die Kompensationsfläche ist durch die Stadt Bad Staffelstein an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden. Ergänzend sind die Kompensationsflächen/-maßnahmen durch den/die Grundstückseigentümer/-in notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des/der Grundstückseigentümers/-in zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Lichtenfels zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten. Bei der Verpachtung der Ausgleichsflächen durch den/die Grundstückseigentümer/-in an einen/eine Dritte(n) ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Für den in Folge des BBP/GOP verursachten Eingriff wurde ein Kompensationsbedarf im Umfang von insgesamt 12 205 maßstabslosen Biotopwertpunkten (WP, s. Teil B. Kap. 2.4.1 „Ermittlung Eingriffsumfang“). Die Kompensation erfolgt über außerhalb des Geltungsbereiches des eigentlichen Plangebietes liegende Flächen/Maßnahmen (s. Teil B. Kap. 2.4.2 „Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen“).

8.7.3.2 Externe Ausgleichsflächen

Hinweise:

Diesbezügliche Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt und der Öffentlichkeit und den Behörden/Trägern im Rahmen des zweiten Verfahrensschrittes (förmliche Beteiligung zur Kenntnis gegeben). Aktuell erfolgt die Suche nach geeigneten Kompensationsflächen.

8.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Festsetzungen:

Im Gebiet „WA1“ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Gebiete „WA2“ und „WA3“ wird jeweils festgesetzt:

- In einem Einzelhaus im Sinne eines Einfamilienhauses sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- In einem Einzelhaus im Sinne eines Mehrfamilienwohnhauses sind höchstens 8 Wohneinheiten zulässig.



- Bei einem Doppelhaus sind je Haushälfte höchstens 3 Wohneinheiten zulässig.
- Bei Reihen- und Kettenhäusern sind je Haus höchstens 3 Wohneinheiten zulässig.

In den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Teilflächen der Flur - Nummer 1776 (Gemarkung Bad Staffelstein) im Westen des Geltungsbereiches werden mit einem Leitungsrecht (Gesamtbreite 5,0 m, Niederschlags-/Schmutzwasserkanal jeweils bis DN 700, Trinkwasserleitung bis DN 150) zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.

Begründung:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt. Mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches wird bestimmt, für welche Flächen die Festsetzungen des BBP/GOP verbindlich gelten. Dadurch wird der räumliche Anwendungsbereich der planungsrechtlichen Regelungen eindeutig abgegrenzt und Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer, Bauherren, Behörden und sonstige Betroffene geschaffen. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Planung und umfasst diejenigen Flächen, für die eine einheitliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Gleichzeitig wird durch die Festlegung der Plangebietsgrenze eine klare Abgrenzung zu angrenzenden Bereichen geschaffen, für die weiterhin die planungsrechtlichen Regelungen außerhalb dieses Bebauungsplans gelten.

Mittels der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungsanzahl werden grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt. Die Stadt Bad Staffelstein hält diese Begrenzung hinsichtlich der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen/-zuschnitte und Gebäudeformen für vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch flächentechnisch für realisierbar.

Die Sicherung von Flächen für ein Leitungsrecht gewährleistet, dass die im Geltungsbereich notwendig werdende Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation an den in der „Bayernstraße“ vorhandene Mischwasserkanal angeschlossen werden. Weiterhin eröffnet diese Festsetzung die Möglichkeit, die Plangebietsflächen an die in der „Bayernstraße“ und an der Kreuzung „St. - Veit - Straße“/„Dr. - Hümmel - Straße“ ebenfalls vorhandenen Trinkwasserleitungen anzuschließen und künftig insofern einen Leitungsringchluss zu gewährleisten.

Das Leitungsrecht wird notwendig, da die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen aufgrund einer Engstelle der vorhandenen Kanalisation nicht in der „St. - Veit - Straße“ angeschlossen werden können und damit nicht ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlegt werden können. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Hinweise:

Die grafische Darstellung des für die Abgrenzung des Geltungsbereiches verwendeten Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV (bestehend aus einer dünnen durchgezogenen schwarzen Linie und einer dicken gestrichelten schwarzen

Linie) entspricht exakt den Vorgaben der PlanZV. Vorsorglich wird bezüglich dieser Darstellung auf folgendes hingewiesen: Maßgeblich für die Abgrenzung der Geltungsbereichsflächen ist in Zweifelsfällen der dünne durchgezogene Bestandteil der schwarzen Linie; der dicke gestrichelte Bestandteil dient allein der besseren Visualisierung. Die gewählte Darstellungsweise entspricht insofern exakt den Vorgaben der PlanZV und des XPlan - Standards und ist insofern alternativlos. Ein ggf. erschwerte Ablesbarkeit des genauen Grenzverlaufes ist dem für einen BBP/GOP zu wählenden Maßstab (M 1 : 1.000) und den sich daraus ergebenden zeichnerischen/darstellerischen Limitierungen geschuldet. Eine Unbestimmtheit dieser zeichnerischen Festsetzung ist im Übrigen jedoch bereits dadurch zu verneinen, dass der Geltungsbereich in Teil A. Kapitel 4.2 („Abgrenzung des Plangebietes“) exakt und nachvollziehbar definiert und beschrieben ist.

Die Geltungsbereiche angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als unverbindlicher Vorschlag und somit nur als zeichnerischer Hinweis zu verstehen. Die tatsächliche Grundstücksaufteilung, der Grundstückszuschnitt sowie die Grundstücksanzahl werden im Rahmen der künftig durchzuführenden Sondierung festgelegt.

Flächen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV abgegrenzt/festgesetzt (schwarze „Perlenkettensignatur“). Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO. Danach können Baugebiete innerhalb eines Bebauungsplanes räumlich gegliedert werden, um unterschiedliche Nutzungsregelungen für einzelne Teilbereiche festzulegen. Die Abgrenzung der Teilbereiche dient der städtebaulichen Differenzierung des Plangebietes und ermöglicht eine den jeweiligen Teilflächen angepasste Regelung der zulässigen Nutzungen. Dadurch kann auf unterschiedliche städtebauliche Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes - etwa hinsichtlich Lage, Umgebungseinflüssen, Erschließung oder Nutzungsstruktur - angemessen reagiert werden. Durch die zeichnerische Abgrenzung wird sichergestellt, dass die jeweiligen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eindeutig bestimmten Teilflächen zugeordnet werden können. Dies trägt zur Rechtsklarheit und Bestimmtheit des BBP/GOP bei und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets.

Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/oder Unterhaltung von Telekommunikationsinfrastrukturen, Versorgungs-, Entsorgungsleitungen o. ä. begründen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt zusätzlich auch die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen, sofern ohnehin nicht bereits vorhanden.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die „St. - Veit - Straße“ sind gemäß den derzeitigen, tatsächlich geltenden verkehrsrechtlichen Vorgaben für eine Anfahrtsichtgeschwindigkeit von beiderseits 30 km/h gemäß den Vorgaben der RAS 06 (Nr. 6.3.9.3) nachgewiesen, jedoch nur nachrichtlich im Sinne eines zeichnerischen Hinweises dargestellt. Die Sichtdreiecksflächen liegen vollständig/vollflächig im Bereich öffentlicher Straßengrundstücke (Gehwege, Fahrbahn). Auf eine verbindliche Festsetzung dieser

nicht überbaubaren Flächen konnte daher verzichtet werden. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken, Gehwegen o. ä. ist per se die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbotes zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine entsprechende Festsetzung nicht notwendig ist. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht notwendig und auch nicht zielführend sind, kann auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelvorgaben für Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung ist daher nicht notwendig.

9.2 Dachgestaltung

Festsetzungen:

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Flach- und Pultdach.

Dacheindeckungen Hauptgebäuden, die nicht begrünt werden, sind in den Farbtönen „Braun“, „Rot“ und/oder „Grau“ bis „Schwarz“ mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen, Dachflächen von Nebengebäuden sowie von Wintergärten und Loggien.

Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen sind zulässig, wenn deren Beschichtungssysteme gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634-1:2025-08 erfüllen.

Begründung:

Die Festsetzung der o. g. Dachformen erfolgt als örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO. Ziel der Regelung ist die Sicherung eines städtebaulich harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie einer maßstäblichen Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur. Im Umfeld des Plangebiets wird das Erscheinungsbild der Bebauung überwiegend durch klassische Dachformen mit klar ausgebildeten Dachflächen und Firstlinien geprägt. Hierzu zählen insbesondere Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer. Diese Dachformen zeichnen sich durch eine geometrisch klare Dachausbildung aus und entsprechen der in Wohngebieten üblichen

Bauweise. Sie ermöglichen eine ruhige Dachlandschaft und tragen zu einem einheitlichen und ortstypischen Siedlungsbild bei. Gleichzeitig bieten sie eine ausreichende gestalterische Vielfalt für unterschiedliche architektonische Lösungen. Tonnendächer unterscheiden sich hiervon grundlegend. Sie weisen eine kontinuierlich gekrümmte Dachform ohne klar ausgebildete Dachflächen oder Firstlinien auf und treten typischerweise bei großvolumigen Hallen- oder Sonderbauten auf. In Wohngebieten wirken solche Dachformen aufgrund ihrer technischen und großmaßstäblichen Anmutung häufig städtebaulich fremd und stehen nicht im Einklang mit der im Plangebiet angestrebten Dachlandschaft. Zudem können Tonnendächer im Straßenraum eine dominierende Wirkung entfalten und dadurch die gestalterische Homogenität der Bebauung beeinträchtigen.

Die Vorgaben zu den Farbtönen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO entsprechen zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden, bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Diesem Aspekt trägt die gewählte Festsetzung Rechnung. Zu den typisch fränkischen Dachformen (z. B. Satteldach) gehören die Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtones „Rot“ hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. „Rot“ sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Gleiches gilt sinngemäß für die weiteren, festgesetzte Farbspektren („Grau“ bis „Schwarz“ und „Braun“).

Im Umfeld des Plangebietes sind Metaldacheindeckungen im Bereich von Hauptgebäuden vorhanden. Der Einsatz von Metaldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein. Vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metaldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetall - Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Vorbeugend hat die Stadt Bad Staffelstein daher zur Vermeidung/Minimierung entsprechender Risiken eine entsprechende Festsetzung getroffen.

9.3 Fassadengestaltung

Festsetzungen:

Die Verwendung von Signalfarben entsprechend den RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau und Nr. 6032 Signalgrün sowie aller RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben ist unzulässig, ebenso die Verwendung spiegelnder, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Fassadenmaterialien.

Begründung:

Zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Gestaltung wird die Verwendung besonders auffälliger Fassadenfarben ausgeschlossen. Insbesondere die in der Festsetzung benannten RAL - Signalfarben, RAL - Leuchtfarben und RAL - Perlfarben weisen eine intensive, teils grelle Farbwirkung oder metallisch glänzende bzw. changierende Oberflächen auf, die sich visuell stark vom umgebenden Baubestand abheben und das harmonische Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur im Planungsgebiet und darüber hinaus stören können. Ziel der Regelung ist es, die gestalterische Zurückhaltung der Fassaden zu sichern und eine verträgliche Einbindung in das Siedlungsumfeld zu ermöglichen. Die Stadt Bad Staffelstein nutzt mit diesen Festsetzungen ihren Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern und gestalterische Ausreißer zu vermeiden, ohne den/die Eigentümer/-in in der konkreten Material- und Farbwahl unangemessen einzuschränken. Die benannten Farbreihen (Signalfarben, Leucht- und Perlfarben) sind objektiv abgrenzbar und in der RAL-Systematik eindeutig bestimmbar, was die Rechtsanwendung erleichtert und dem Bestimmtheitsgebot genügt.

Hinweise:

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstoffproduktion, Bindung CO₂, Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten/Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

9.4 Einfriedungen

Festsetzungen:

Einfriedungsmauern und Einfriedungssockel sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungssockel an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedung). Grenzständige Einfriedungen (inklusive Bodenabstand bzw. Sockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedung).

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Freisitzen bis zu einer Höhe von höchstens 2,0 m zulässig (unterer Höhenbe-

zugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sichtschutzeinrichtung). Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis höchstens 2,0 m hohe Hecken zulässig (gleiche Höhenbezugspunkte wie die vorgenannten). Einfriedungen im Bereich von Garagen-, Carport-, Stellplatz- und Grundstückszufahrten sind unzulässig, soweit sie nicht einen rückwärtigen Abstand von mindestens 5,0 m, 3,0 m bzw. von 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Zulässig sind Einfriedungen in diesen Bereichen daher nur bei einer Mindestdiefe des vor der Einfriedung liegenden Stauraumes von 5,0 m (bei Garagen), von 3,0 m bei Carports und von 1,0 m bei offenen Stellplätzen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken zulässig.

Begründung:

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Stadt Bad Staffelstein entsprechen und aus ortsbildgestalterischer Sicht unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes störend wirken würden. Einfriedungsmauern und –sockel sind auch aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht unerwünscht, da sie über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere darstellen, die die Durchgängigkeit/Durchlässigkeit des Plangebietes für bodengebundene Tierarten erschweren/behindern.

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Die Stadt Bad Staffelstein will jedoch an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe, bauliche Einfriedungen vermeiden und hat hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. vollständigen räumlichen Abschottung der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraumes
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/-innen/Nachbarn/-innen unter-/ miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten)

Um jedoch auch private, ungestörte, möglichst nicht einsehbare Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige, optische und räumliche Privatheit gewährleisten zu können, hat die Stadt Bad Staffelstein hierfür jedoch entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

Grenzständige Hecken können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeu-

tung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch den ständigen Wechsel der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,50 m hinausgehende Höhe von 2,0 m städtebaulich zielführend und begründet.

Die die Einfriedungen im Bereich von Zufahrten betreffende Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der funktionalen Nutzbarkeit der Garagen-, Carport- und Stellplatzbereiche. Einfriedungen im unmittelbaren Bereich von Zufahrten können den Stauraum für ein- und ausfahrende Fahrzeuge erheblich einschränken und zu Überständen in den öffentlichen Verkehrsraum führen. Durch die Anordnung eines Mindestabstandes von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung wird sichergestellt, dass Fahrzeuge vollständig auf dem privaten Grundstück halten können, ohne öffentliche Verkehrsflächen zu blockieren oder Sichtbeziehungen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird ein geordnetes und einheitliches Straßenraum- und Ortsbild gewährleistet. Die Festsetzungen stützen sich auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, der die Stadt Bad Staffelstein ausdrücklich ermächtigt, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Lage von Einfriedungen zu treffen. Die Festsetzung ist damit erforderlich, angemessen und geeignet, um die städtebauliche Ordnung, die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird verwiesen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

9.6 Nicht überbaute Flächen

Festsetzungen:

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen, insbesondere Grundstückszufahrten und Fahrgassen zwischen Stellplätzen, dürfen in gebundener Bauweise

(z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Beläge von Terrassen können frei gewählt werden. Alle übrigen zu befestigenden Nebenflächen, insbesondere Gebäudeeingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Gebäudevorfleichen und nicht überdachte Stellplätze, sind in (teil-)versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, wassergebundene Decken). Unzulässig ist die Ausführung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen. Ausgenommen hiervon sind für Flora und Fauna wertvolle, trockene, magere Extremstandorte wie Natur- und Alpinsteingärten, Sandspielflächen, Fallschutzbereiche von Spielgeräten und technisch notwendige Gebäudetraufstreifen. Die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Ausführung der befestigten Flächen dient der Umsetzung mehrerer städtebaulicher Ziele, die sich aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB ergeben, insbesondere aus den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), der Vermeidung unnötiger Versiegelung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Gestaltung.

Die in der Festsetzung aufgezählten stark belasteten Nutzungsbereiche (z. B. Fahrgassen, Ein- und Ausfahrten) sind aus funktionalen Gründen auf tragfähige, dauerhaft belastbare Oberflächen angewiesen. Dies dient der Verkehrssicherheit, der Schadensprävention sowie der Vermeidung übermäßiger Untergrundverdichtung durch spätere Nachbesserungen oder Schadensbeseitigungen. Gebundene Bauweisen wie Asphalt oder Beton sind in diesen Funktionsbereichen technisch notwendig, um eine ordnungsgemäße, sichere und langlebige Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Auf allen nicht hochbeanspruchten Nebenflächen (Fußwege, Eingangsbereiche, Eingänge, Fahrradabstellbereiche, Stellplätze ohne Überdachung, Vorbereiche von Gebäuden) wird eine (teil-)versickerungsfähige Bauweise festgesetzt, um die Flächenversiegelung deutlich zu reduzieren, den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen (Grundwasserneubildung), die Regenwasserbewirtschaftung zu verbessern, die Überlastung der Entwässerungsanlagen zu vermeiden, die Mikroklimafunktion der offenen Böden zu erhalten (Verdunstungskühle) und die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB („mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen“) zu erfüllen. In Kombination mit den Erfordernissen des Klimawandels (Hitze, Starkregen) ist die Förderung der Bodenwasserdurchlässigkeit ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die Festsetzung des Verbotes von Schottergärten und mineralischen Schüttflächen setzt die Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO inhaltlich um. Die Verwendung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen auf nicht überbauten Grundstücksteilen ist aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Hoher Versiegelungsgrad trotz scheinbarer „Offenporigkeit“ (Mikroverdichtung, Verschlämmung)

- Aufheizung des Mikroklimas (stark reflektierende Wärmeinseln)
- Fehlen ökologischer Funktionen für Bodenorganismen, Pflanzen und Tiere
- Keine Regenwasserversickerung, stattdessen erhöhter Oberflächenabfluss
- Verstoß gegen Ziele der Klimaanpassung
- Städtebaulich negative Wirkungen (harte, nicht ortsbildverträgliche Gestaltung).

Die Ausnahmen (Natursteingärten, Sandbereiche, Fallschutzflächen etc.) entsprechen exakt den vom Landesgesetzgeber anerkannten Sonderfällen, in denen mineralische Materialien ökologisch sinnvoll oder funktional zwingend erforderlich sind. Die Kombination aus funktional gebundener Bauweise in hoch beanspruchten Zonen, ökologisch wirksamen, (teil-) versickerungsfähigen Belägen auf sonstigen Flächen und einem klaren Ausschluss ökologisch wertloser mineralischer Flächen führt zu einem ausgewogenen und klimawirksamen Oberflächenkonzept. Es ist damit rechtssicher, verhältnismäßig und städtebaulich zwingend begründet.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 BImSchG unterliegen. Diese Anlagen dürfen also nur so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Bestimmungen zur Ermittlung der Geräuschemissionen von Anlagen und die Beurteilung anhand dazugehöriger gebietsabhängiger Immissionsrichtwerte enthält die „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998). Sie ist für die Beurteilung zum Schutz der Allgemeinheit und oder der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche einschlägig. Gemäß TA Lärm gelten beim Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten („IO“) betroffener fremder Wohngebäude:

- IO im „WA“:

tags (6.00 - 22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	40 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte, haustechnische Anlage alleine ausgeschöpft werden und spä-

ter hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärm-schutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage. Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn der zulässige Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen ergibt sich am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm von maximal 49 dB(A) tagsüber und von maximal 34 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“ Nach dieser Norm sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen sowie
- Büro- (ausgenommen Großraumbüros), Praxis-, Sitzungs- und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte) sind bei deren Errichtung folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen - Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollten weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

10.2 Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm

Parkplatzlärm:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen, Carports und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf des Wohngebietes entspricht, keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Derartige Belastungen sind als übliche Alltagserscheinung anzusehen.

Anwohnerverkehr:

Die Zufahrt zum neuen Wohngebiet erfolgt aus Richtung Nordosten kommend und über die „St. - Veit - Straße“ (Einbahnstraßenregelung) in Richtung Südwesten fahrend und von dort aus weiter über die neu geplante „Planstraße A“ in den Geltungsbereich hinein. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet heraus erfolgt gleichfalls über die „Planstraße A“ und weiter in Richtung Südosten über die „Dr. - Hümmel - Straße“ (Einbahnstraße).

Prüfrelevant ist die Frage, ob durch den künftig neuen Anwohnerverkehr unzulässige, erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Gutachterlich ist nachgewiesen, dass hierdurch in der Nachbarschaft keine unzulässigen lärm- und/oder verkehrstechnischen Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Der in Folge des Neubaugebietes entstehende Verkehrslärm unterscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehenden Siedlungsflächen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches verursacht wird und der wiederum selbst auch auf das Neubaugebiet einwirken wird. Insofern gilt gleiches Recht für alle.

10.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Westlich des Plangebietes befinden sich große, zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß

hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rohstoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BayImSchG (Bayerische Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstückes entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Beststellungs- und Erntezeiten und sind von den Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich wohngebietsverträglich. Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterliegt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute. Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Süden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen, benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für die Geltungsbereichsflächen kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.8.4 („Landwirtschaft“) wird hingewiesen.

10.4 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Verkehrslärmquellen:

- Bahnlinie 5100 „Bamberg - Hof“
- Straße „Äußerer Frankenring“

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des BBP/GOP, die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden müssen. Um dies zu gewährleisten, muss daher der Lärmpegelbereich II nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 zugrunde gelegt werden. Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegt.

Die Stadt Bad Staffelstein hat weiterhin untersucht, ob in Folge des durch das Planungsvorhaben verursachten/erzeugten Verkehrsaufkommens in der Nachbarschaft unzulässige Beeinträchtigungen ausgelöst werden (s. vorliegende schalltechnische Untersuchung der Fernwirkungen). Hierzu erfolgte eine verkehrstechnische und eine lärmtechnische Bewertung. Im Ergebnis ist festzustellen:

- *Verkehrstechnische Bewertung:* Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet setzt sich hauptsächlich aus dem eigenverursachten Quell- und Zielverkehr zusammen. Zu erwarten ist, dass auch zukünftig das Verkehrsaufkommen im Umfeld, aufgrund seiner Einwohnerzahl und Struktur, deutlich unterhalb der Leistungsfähigkeitsgrenze des vorhandenen Straßennetzes liegt. Durch das Plangebiet ergeben sich in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden lediglich geringfügige Steigerungen des Verkehrsaufkommens. Vor diesem Hintergrund ist auch ohne weiterführende Untersuchungen die Aussage möglich, dass die vorliegenden Verkehrsqualitäten sowohl auf den Streckenabschnitten als auch in den Knotenpunkten unvermindert beibehalten werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das geplante Baugebiet keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes hat.
- *Lärmtechnische Bewertung:* Vom Plangebiet gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG aus. Die Lärmemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens verursachen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weder Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV noch der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist auch in Kombination mit der vorhandenen Vorbelastung als unproblematisch zu bewerten. Bei geringer Vorbelastung ergeben sich in der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Bei einer Vorbelastung in Höhe der o. g. Grenzwerte ergeben sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen allenfalls marginale Erhöhungen der Beurteilungspegel. Positiv sind in diesem Zusammenhang auch folgende Aspekte zu bewerten:
 - Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets findet keine Überlagerung von Quell- und Zielverkehr statt.

- Die geplante Bebauung im Plangebiet schützt das unmittelbar angrenzende Umfeld vor den Lärmemissionen der Straße „Äußerer Frankenring“.

10.5 Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen

Festsetzungen:

Für die Beleuchtung der privaten Baugrundstücke, der Wohn-/Hauptgebäude sowie für eine gegebenenfalls vorgesehene dekorative Akzent-/ Fassadenbeleuchtung gilt: Verwendet werden dürfen ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil und mit einer Farbtemperatur von höchstens 2.500 Kelvin. Die Lichtquellen müssen eine Nachtabsenkung aufweisen und eine Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) von 0 % sicherstellen. Bei Akzent-/Fassadenbeleuchtungen sind dimmbare elektronische Vorschaltgeräte sowie eine Nachtabschaltung vorzusehen; es ist ausschließlich gerichtetes Licht mit klar definiertem, eng gebündeltem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung zulässig. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung oder Blendung Dritter, insbesondere von angrenzenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen, ausgeschlossen ist.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind allgemein so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten schutzwürdigen Wohngebäuden entstehen.

Die Verwendung spiegelnder, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Dach- und Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Minimierung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Spiegelungen, Blendungen und Reflexionen auf Mensch, Natur und Landschaft. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der dem BBP/GOP ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, zur Vermeidung schädlicher Lichteinflüsse Vorgaben zur Beleuchtung zu treffen. Die Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen besitzen ein besonderes Schutzbedürfnis hinsichtlich Blendung, Aufhellung und Lichtstreuung. Störende Lichtmissionen können zu Schlafbeeinträchtigungen, Einschränkungen der Wohnruhe führen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung setzt daher voraus, dass die Beleuchtung funktional notwendig ist, aber zugleich minimale Blendwirkung und Streulichtwirkung aufweist. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Beleuchtung gezielt, gerichtet, entblendet ist und damit keine störenden Aufhellungen in Nachbargrundstücke erfolgen.

Auch der Ausschluss spiegelnder Fassaden- und Dachmaterialien dient der Vermeidung störender Lichtreflexionen und Blendwirkungen, wie sie z. B. durch Glas-, Alu- oder Kunststoffverkleidungen mit hoher Lichtreflexion verursacht werden können. Diese können nicht nur das Ortsbild beeinträchtigen, sondern auch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen (z. B. Wohnen, Tiere) haben.

Künstliches Licht beeinflusst insbesondere nachtaktive Insekten (Anlockeffekte, Desorientierung, Verlust der Navigation), Fledermäuse (Insektenreduktion, Meidung beleuchteter Räume), Vögel (Verhaltensstörungen, Kollisionen). Fachbehörden wie das LfU Bayern und das Bundesamt für Naturschutz empfehlen ausdrücklich: Farbtemperaturen ≤ 2.700 K, optimal ≤ 2.500 K, ULR = 0 %, also keine Abstrahlung in den oberen Halbraum, gerichtete, warmweiße, entblendete Lichtquellen, Nachtabsenkung oder Nachtabstaltung. Die Festsetzung folgt diesen etablierten naturschutzfachlichen Standards vollumfänglich. Damit wird die Festsetzung auch im Sinne des Artenschutzes (Vermeidungsgebot) notwendig, da künstliches Licht ein erheblicher Störfaktor für geschützte Arten sein kann. Durch die Verpflichtung auf warmweiße, energieeffiziente Leuchtmittel, die vorgeschriebene Nachtabsenkung, den Ausschluss unnötiger Dauerbeleuchtung, den Einsatz gerichteter, blendfreier Lichttechnik wird eine energieoptimierte und klimaverträgliche Beleuchtung gewährleistet. Das unterstützt die kommunalen Ziele zur Reduzierung des Energieverbrauches und entspricht beispielsweise auch aktuellen Empfehlungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und des Deutschen Institutes für Urbanistik.

Unkontrollierte Fassadenbeleuchtung oder ungerichtete Lichtquellen können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, Lichtkegel weit in den Außenbereich abstrahlen und insbesondere in ländlichen Nachtlandschaften zu deutlichen Störungen führen. Durch die Festsetzung wird ein gestalterisch zurückhaltendes, ortsbildverträgliches Beleuchtungskonzept gesichert.

Die Festsetzung basiert eindeutig auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu sichern, Immissionsschutz gegenüber Wohnnutzungen sicherzustellen, ökologische Schäden durch nächtliche Beleuchtung zu vermeiden und verkehrliche Gefährdungen durch Blendwirkung auszuschließen. Die Festsetzung ist bestimmt, vollziehbar und verhältnismäßig, da sie die funktional erforderliche Beleuchtung weiterhin zulässt, nur ökologische und immissionsschutzbezogene Mindeststandards festlegt und technische und gestalterische Freiheit innerhalb dieser Grenzen gewährleistet bleibt.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen/eine qualifizierte/-n Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten für die Geltungsbereichsflächen liegt nicht vor.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Stadt Bad Staffelstein geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Die Stadt Bad Staffelstein hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Teil A. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Teil A. Kap. 7.7 „Wasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserversickerung (s. Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für die Abwasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge (s. Teil A. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt. Aus fachlicher Sicht ist dies aufgrund der Flächengröße, der Bodenverhältnisse und der erwarteten Bodenbewegungen erforderlich. Die BBB ist von der Planung, über die Erschließung bis zur Bauausführung zu beteiligen und kann helfen Entsorgungskosten einzusparen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), 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 des § 6ff. BBodSchV zu beachten.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Belebter Oberboden (Mutterboden) und kulturfähige Unterboden sind nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu

erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, getrennt und profulgerecht abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 8 ff BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z. B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung, fachgerecht zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Nicht kulturfähiger Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 6ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Stadt Bad Staffelstein als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung nur in engen Grenzen einen Beitrag beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (Geltungsbereich) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen;

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaues mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist. Vor diesem Hintergrund sieht der BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grünflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
 - Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl
 - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
 - Festsetzung von Pflanzgeboten
 - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
 - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
 - Hinweis/Empfehlungen zur Brauch- und zur Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatzes von Zisternen)
 - Entwässerung im Trennsystem
 - Festsetzung von Flächen zur Versickerung
 - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
 - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen (z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten)
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, höchstzulässige Gebäudehöhen)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch

- günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
- Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
- Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien (z. B. Energieeinsparung und zur Nutzung von Geothermie)
- Empfehlungen/Vorschläge zur energetisch optimierten Gebäudeausrichtung
- Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweise

11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der diesem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen. Der Luftreinhaltung dienen weiterhin in gewissem Umfang die festgesetzten Pflanzgebote sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung (Staubbindung).

11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist vorliegend nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen alle neu zu errichtenden Gebäude bereits einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche, bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender, höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des

Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.

- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten (zumindest teilweise) zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauches energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe.

Gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen nicht um Frischluftentstehungsgebiete (Waldflächen). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt außerhalb von Kaltlufttransport- und Kaltluftsammlwegen sowie außerhalb von Frischlufttransportwegen. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besonderen städtebaulichen Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Die Stadt Bad Staffelstein hat daher auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.

- Seitens der Stadt Bad Staffelstein getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit des/der Bauherren/-in ein.
- Die Stadt Bad Staffelstein kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen von Unterleiterbach nachhaltig bzw. in unzulässiger Art und Weise verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die von jedermann bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem die Eigentümer/-innen von Gebäuden, die neu errichtet werden, a priori dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt Bad Staffelstein eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.

- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten. Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist. Zum Zeitpunkt

des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstückes dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist der Plangeber unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen. Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es durch die Stadt Bad Staffelstein im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen hierbei überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht der Stadt Bad Staffelstein hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände Kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur so weit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann. An diesen Vorgaben und an diesem Maßstab hat sich die Stadt Bad Staffelstein bei der Durchführung der Bestandsaufnahme orientiert.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arteninformationsseiten (LfU)
- Bestandsbegehungen H & P (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 5.2 „Bestandsaufnahmen/-begehungen (06.03.2024, 22.04.2024, 23.05.2024, 26.07.2024, 01.04.2026, 13.04.2026)“)

12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

12.2.2 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL (Gefäßpflanzen)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 5831 (Seßlach, kleinere Bezugsebene) das Vorkommen des Prächtigen Dünnfarns (Lebensraum: Die Art besiedelt meist horizontale oder schräge silikatische Felswände in konstant luftfeuchter, wärmebegünstigter Umgebung) aus, für den Landkreis Lichtenfels (größere Bezugsebene) zusätzlich das Vorkommen des Europäischen Frauenschuhes (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume sowie besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern und Fichten; in selteneren Fällen auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüschern oder Wäldern zu finden; Halblicht-/Halbschattenpflanze; meidet eher voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen kalk-/basenreichen Lehmböden; trockene oder stark austrocknende Standorte werden weitgehend gemieden).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die beiden Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe als nicht relevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Kartierarbeiten keine weitere Berücksichtigung.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3 Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL

12.2.3.1 Wildkatze, Biber, Fischotter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für die Landkreisebene das Vorkommen des Europäischen Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Alt-/Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe), der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzeltellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha) und des

Fischotters nach (Lebensräume: Besiedelt alle Arten wassergeprägter Lebensräume, u. a. Bäche, Flüsse, Seen, Teiche, Sümpfe und Küstengewässer; welche jeweils natürlich/naturnah ausgebildet sein und abwechslungsreiche Ufer-/Gewässerstrukturen, Sand-/Kiesbänke, Röhrichtzonen sowie breite, mit Gehölzen bewachsene Uferstreifen enthalten sollten).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die drei Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis Lichtenfels das Vorkommen folgender, prüfrelevanter Arten nach: Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus

Im Rahmen einer ersten Luftbildauswertung und der anschließenden Erstbegehung am 06.03.2024 wurde bezüglich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) für diese Artengruppe folgendes festgestellt:

- Es sind keine Gebäude vorhanden. Demnach ist das potenzielle Vorkommen damit üblicherweise verbundener Wochenstube, Winterquartiere oder Quartier für Männchengruppen a priori ausgeschlossen.
- Es sind keine als Winter-/Sommerquartier nutzbaren Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Es sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholz-/Holz-/ Bretterstapel o. ä. vorhanden.
- Es sind keine künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) vorhanden.
- Es sind keine Leitstrukturen vorhanden, die zur Orientierung im Überflug dienen könnten.
- Aufgrund des umgebenden Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass alle dort vorkommenden Fledermausarten auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug mitnutzen.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs-/ Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.

- Neu entstehende Haupt-/Nebengebäude können von Fledermäusen als Winterquartier/Wochenstube/Unterschupf genutzt werden bzw. sich hier neue Quartiermöglichkeiten ergeben.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschlossen und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Hecken, Wald, Gehölze)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen folgender prüfrelevanter Arten aus: Mopsfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Franzenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr

Im Rahmen einer ersten Luftbildauswertung und der anschließenden Erstbegehung am 06.03.2024 wurde bezüglich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) für diese Artengruppe folgendes festgestellt:

- Das Plangebiet ist vollständig gehölzfrei, mit Ausnahme einiger Gehölze (private Grundstückseingrünung) auf Teilflächen der zum Plangebiet gehörenden Fl.-Nr. 1777/5 (Gmkg. Bad Staffelstein). Eine Prüfung des Gehölzbestandes ergab, dass hier keine für die Artengruppe relevanten Biotopbäume (z. B. mit Totholz, Rindenabplatzungen, Höhlen, Spechtlöchern) vorhanden sind.
- Es sind keine als Winter-/Sommerquartier nutzbaren Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Es sind keine als Winterquartier geeigneten Brennholz-/Holz-/ Bretterstapel o. ä. vorhanden.
- Es sind keine künstlichen Nisthilfen (Fledermauskästen) vorhanden.
- Es sind keine Leitstrukturen vorhanden, die zur Orientierung im Überflug dienen könnten.
- Es ist anzunehmen, dass die Plangebietsflächen als Jagdrevier von den vorgenannten Fledermausarten im Überflug genutzt werden könnten. Nördlich außerhalb des Plangebietes befinden sich geeignete Lebensräume mit Gehölz- und Wasserflächen bzw. Kombinationen daraus im Bereich Oberau (Westsee, Mittelsee) in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 1,1 km Luftlinie) bzw. eine öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit Gehölzbestand südöstlich des Plangebietes, westlich der Straße „An der Schwedenleite“ (Fl.-Nr. 1664, Gmkg. Bad Staffelstein) in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 110 m Luftlinie.
- Mittel-/langfristig könnten die Fledermäuse von dem sich im Plangebiet neu entwickelnden Gehölzbestand (s. u. a. festgesetzte Pflanzgebote) profitieren.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Zauneidechse nach (Lebensräume: Wärmeliebende Art; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigem Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; durch intensive Landnutzung inzwischen auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Böschungen von Straßen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege und Habitate; limitierender Faktor für Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen sind Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der Schlingnatter ausgewiesen (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener bis halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhaufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und vor allem ausreichende Beutetieranzahl vorhanden sein; trockene und wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt, beispielsweise Hanglagen mit Halbtrocken-/ Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder aufgelockerte, steinige Waldränder; besiedeln auch anthropogene Strukturen, insbesondere Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand, vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk, zu finden; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 0,50 km; nicht sehr mobil, Winterquartiere können aber bis 2,0 km vom üblichen Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen werden durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst; differieren auch jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen (z. B. Bahndämme, Waldwege, Trockenmauern) können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die zwei Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Gelbbauchunke (Lebensräume: Offene, besonnte, fischfreie, gelegentlich auch austrocknende Klein-/Kleinstgewässer, wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regentrückhaltebecken, Gräben jeweils im Bereich von regelmäßig überschwemmten Bach-/Flussauen, Feuchtgebieten, Kies-/Tongruben, Steinbrüchen, militärischen Übungsplätzen, Wäldern mit quelligen Bereichen, Wildschwein - Suhlen, Wurftellern nach Sturmschäden; fließendes Wasser wird gemieden) und des Nördlichen Kammmolches aus (Lebensräume: Großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland, Weiher, Teiche, Regentrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, jeweils in Kombination mit geeigneten Landlebensräumen wie z. B. Feucht-/Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Versteckmöglichkeiten wie Steinhäufen, Holzstapel, Mäusebauten, Wurzeltellern oder Totholz). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen der Kreuzkröte (Lebensräume: Sand-/Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Küsten-/Binnendünen, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Abbaustellen, Kies-/Sandgruben, Industrie-/ Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände oder Agrarlandschaften, jeweils immer in Kombination mit ephemeren, fischfreien, nahezu vegetationsfreie, sonnigen Gewässern, meist flache Tümpel/ Pfützen, Flachwasserzonen) und der Knoblauchkröte (Lebensräume: Offen - mäßig beschattete Habitate wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker in Kombination mit leicht grabbaren, lockeren, offenen, wenig beschatteten Böden und geeigneten Laichgewässern (z. B. vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel, überschwemmte Wiesen)) ausgewiesen.

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbilddauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die zwei Arten notwendigen Voraussetzungen, Laichgewässer Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschlossen und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Grünen Flussjungfer nach (Lebensräume: Mittel- und Unterläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig - sandigen Grund, mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe; von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume; Schlupf- und Fluggebiete müssen nicht identisch sein; insbesondere Weibchen findet man oft weit entfernt vom Gewässer, u. a. gern auf

Waldlichtungen und -wegen; Männchen besetzen an kleineren Fließgewässern besonnte, exponierte Sitzwarten in der Ufervegetation). Für den Landkreis wird zusätzlich das Vorkommen der Großen Moosjungfer ausgewiesen (Lebensräume: Die Große Moosjungfer ist keine typische Hochmoorart. Sie bevorzugt etwas nährstoffreichere, meso- bis eutrophe, ganzjährig Wasser führende Zwischenmoorgewässer sowie verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor)-gewässer. Wichtig ist eine nur schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt- und Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund. Fischfreiheit ist günstig.).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die zwei Arten notwendigen Voraussetzungen, Laichgewässer Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein und für den Landkreis das Vorkommen des Eremiten nach (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mulmgefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser (BHD) meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20 - 25 cm); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit Habitattradition)

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläuling nach (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht- und Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Gro-

ßen Wiesenknopfs; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein, befrisst Blüte von innen, verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten (Hauptwirt: Rote Knotenameise, *Myrmica rubra*); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d. R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; *Myrmica rubra* bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur). Bezogen auf den Landkreis ist zusätzlich das Vorkommen des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesterart u. a. im Hinblick auf Flächengröße; alleinige Eiablage-/Raupennahrungspflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grüne Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von *Myrmica* - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für Populationen fungiert in Bayern *Myrmica scabrinodis*; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit von Anfang Juli - Ende August), des Thymian - Ameisenbläulings (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trocken - warme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen und im Donaumoos sogar entwässerte Niedermoore mit sekundärem Thymianbewuchs können Larvalhabitate darstellen; als Nahrungsquellen nutzen Falter auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (*Thymus pulegioides* agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Origanum vulgare*) abgelegt, meist im Bereich Blütenknospen; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmen Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen fressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung *Myrmica* adoptiert; Hauptwirt ist *Myrmica sabuleti*) und des Apollofalters nachgewiesen (Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte, beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen der alleinigen Raupennährpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume eine entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedener Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwinternde Raupe schlüpft bereits im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase für Larven sehr kritisch und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern Juli).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die vier Arten notwendigen Voraussetzungen, Wirtspflanzen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüferelevant aus-

geschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Bachmuschel nach (Lebensräume: Saubere, eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; ernährt sich von feinen und feinsten organischen Teilchen, die sie mit Hilfe ihrer Kiemen ausfiltert; bevorzugt werden Gewässer mit Güteklasse II und geringer Nitratbelastung; für erfolgreiche Fortpflanzung ist getrenntgeschlechtliche Bachmuschel auf bestimmte Fischarten (Wirtsfische wie Döbel, Elritze, Flussbarsch, Rotfeder, Mühlkoppe, Dreistachliger Stichling) angewiesen).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die Art notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.4 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)

Die faunistische Bestandskartierung im Untersuchungsgebiet erfolgte durch Sichtbeobachtungen und Verhören am Morgen. Die nachfolgende Abbildung 13 stellt eine Zusammenfassung dieser Ergebnisse dar.

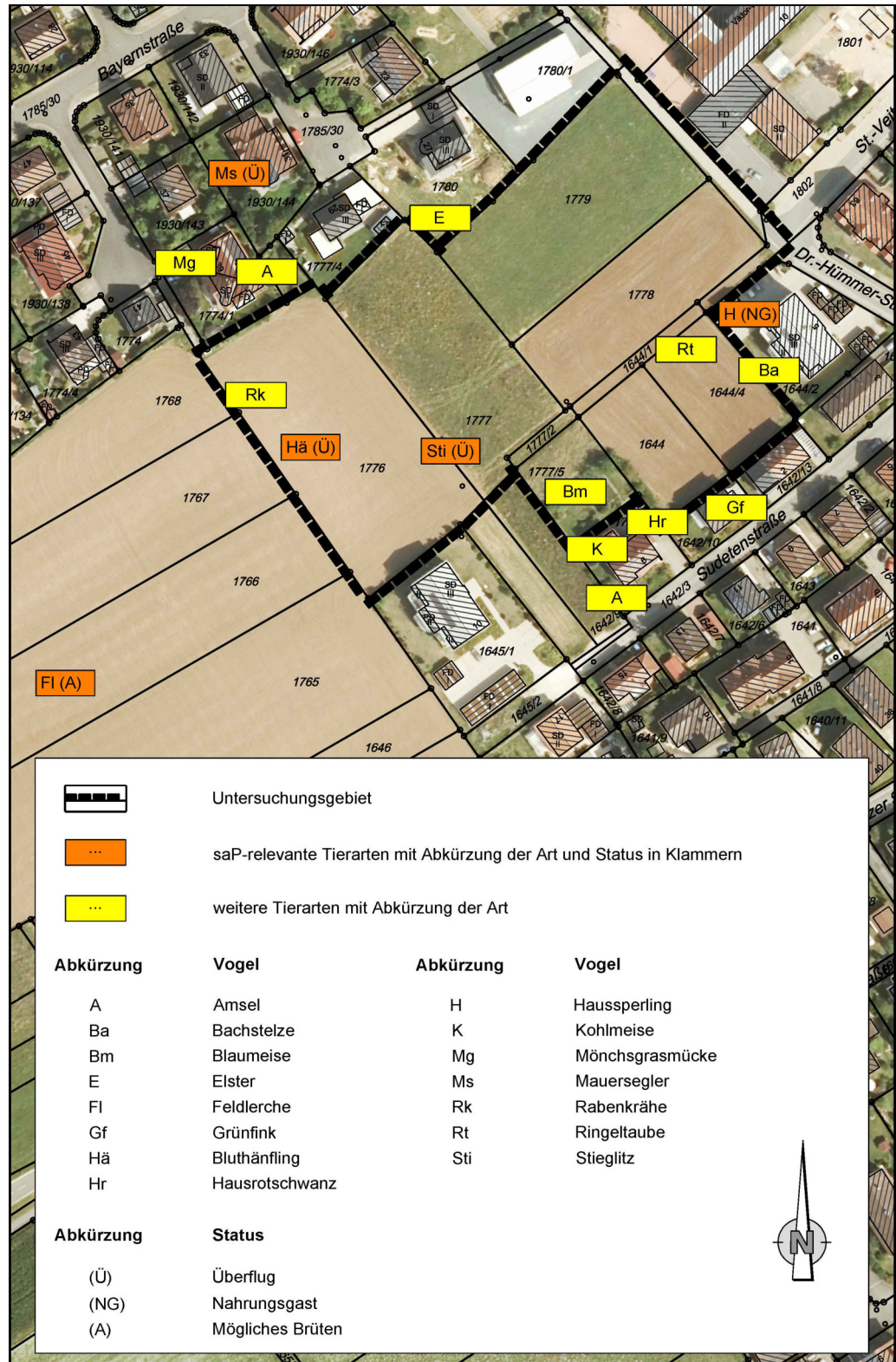


Abb. 13: Bestandskartierung Avifauna 2024/2026 (o. M., Quelle: H & P)

Die Begehungen fanden an folgenden Terminen statt:

Datum	Uhrzeit	Wetter	Temperatur	Bearbeiter(in)
22.04.2024	08:00 - 09:15	leicht bewölkt, trocken, weitgehend windstill	4,5°C – 5,5 °C	Dipl. - Ing. (FH) Nicole Stolte, Landschaftsarchitektin
23.05.2024	08:00 - 09:30	sonnig, trocken, weitgehend windstill	14 °C - 17°C	Dipl. - Ing. Klara Forstner, Umweltplanerin
26.07.2024	08:00 - 09:30	sonnig, trocken, leicht windig	23°C	Dipl. - Ing. (FH) Nicole Stolte, Landschaftsarchitektin
01.04.2026	08:50 - 09:50	sonnig, teilweise bewölkt	3°C	Dipl. - Ing. Klara Plass, Umweltplanerin
13.04.2026	08:45 - 09:45	trocken, bewölkt, windstill	9°C	Dipl. - Ing. (FH) Nicole Stolte, Landschaftsarchitektin

Tab. 1: Termine faunistische Kartierung

Insgesamt wurden 15 Vogelarten nachgewiesen (im Untersuchungsgebiet und direkt angrenzend). 5 dieser Vogelarten wurden aufgrund ihrer Listung in der „Arteninformation“ des Bayerischen LfU als saP - relevant eingestuft, entsprechend in Abbildung 13 („Bestandskartierung Fauna 2024/2026“) dargestellt und zusätzlich mit (Brut-)Status beschrieben. Kategorien des (Brut-) Status sind: Mögliches Brüten (A), Brutverdacht (B), Brutnachweis (C), Überflug (Ü), Nahrungsgast (NG), Durchzügler (DZ) oder keine Angaben (-). Die Kategorien A, B und C werden anhand der EOAC - Brutvogelstatus - Kriterien (*European Ornithological Atlas Committee, s. HAGEMEIJER & BLAIR 1997*) vergeben.

12.2.4.2 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrüter nach (z. B. Baumpieper, Bekassine, Brachvogel, Braunkehlchen, Feldlerche, Feldschwirl, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Goldammer, Graugans, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kiebitz, Lachmöwe, Nachtigall, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Spießente, Tafelente, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Wasserralle, Wiesenpieper).

Die Rahmen einer vorgeschalteten Luftbilddauswertung durchgeführte Ersteinschätzung der örtlichen Verhältnisse sowie die Erstbegehung am 06.03.2024 führten zu dem Ergebnis, dass diese Artengruppe im konkreten Planfall einschlägig und prüfrelevant ist. Die Plangebietsflächen sind durch ausgeräumte, strukturlose, ebenflächige, intensivgenutzte Ackerfläche geprägt. Ackerbauliche Sonderkulturen (z. B. Spargelanbau, Gemüse-, Kartoffelanbau) waren/ sind nicht vorhanden. Insofern konnte das prüfrelevante Artenspektrum auf die klassischen Arten (insbesondere Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) der Agrarflur beschränkt werden.

Feldlerche (*Alauda arvensis*):

Die Feldlerche ist eine typische Brutvogelart der offenen, weithin strukturlosen Feldflur. Sie bevorzugt großräumige Offenlandschaften mit freiem Horizont und niedriger, lückiger Vegetationsstruktur und zeigt eine ausgeprägte Meidung gegenüber Vertikalstrukturen und Kulissen wie Siedlungsrändern, Gebäuden, Gehölzen, Baumreihen oder Waldrändern. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass Feldlerchen gegenüber solchen Strukturen deutliche Abstandszone einhalten. In der Fachliteratur werden Mindestabstände zu Ge-

hölzstrukturen und Waldrändern von etwa 60 m -120 m beschrieben; gegenüber stärker ausgeprägten Kulissen wie geschlossenen Siedlungsrandern können diese Abstände noch größer sein (z. B. bis etwa 160 m, vgl. Bauer et al. 2005; Südbeck et al. 2005; Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014). Auch Straßen und intensiv genutzte Wege wirken als Stör- bzw. Meidungsstrukturen und können die Habitatnutzung der Art einschränken (LfU Bayern 2014; Garniel & Mierwald 2010).

Das vorliegende Plangebiet stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte, gehölzfreie Ackerfläche dar. Es ist jedoch an drei Seiten von bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung, privaten Gartenflächen mit Gehölzbeständen, Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen umgeben. Zusätzlich grenzt am östlichen Rand eine öffentliche Erschließungsstraße an; nordöstlich schließt unmittelbar die Realschule an. Damit wirken an drei Seiten gleichzeitig mehrere, für die Feldlerche relevante Kulissen- und Störstrukturen (z. B. Gebäude, Gehölze, Siedlungsrand, Verkehrsfläche). Die Breite des Plangebietes beträgt gemessen von Nordwesten nach Südosten lediglich ca. 68 m bis maximal 108 m. Aufgrund dieser geringen Breite und der dreiseitigen Umfassung durch Siedlungsstrukturen überlagern sich die aus der Fachliteratur bekannten Meidungsdistanzen über die gesamte Fläche. Ein für die Art typischer, ausreichend großer offener und störungsarmer Kernbereich mit freiem Horizont, wie er für die Anlage eines Brutrevieres erforderlich wäre, ist daher im Plangebiet nicht vorhanden. In der Fachliteratur wird wiederholt hervorgehoben, dass Feldlerchenreviere vor allem in größeren zusammenhängenden Offenlandflächen mit ausreichender Distanz zu Kulissenstrukturen auftreten und randnahe, kulissenbeeinflusste Flächen deutlich seltener genutzt werden (Donald et al. 2001; Bauer et al. 2005).

Im Rahmen der Bestandsbegehungen konnten im Plangebiet keine revieranzeigenden Verhaltensweisen der Feldlerche festgestellt werden. Insbesondere wurden keine Singflüge, keine Landeanflüge, keine Abflüge, keine Revierverteidigungen sowie keine warnenden oder fütternden Altvögel beobachtet werden. Nach den methodischen Standards der Brutvogelerfassung (Südbeck et al. 2005) gelten jedoch gerade wiederholte Singflüge eines Männchens oder andere revieranzeigende Verhaltensweisen als maßgebliche Hinweise auf eine Revierbildung bzw. Brut.

Zu dem vorbeschriebenen hohen Störgrad kommen die kontinuierlichen, optischer, akustischen Stör- sowie Bewegungsreize hinzu, die auf die Plangebietsflächen einwirken (z. B. Fahrzeugbewegungen, Fußgänger, Radfahrer, Spaziergänger, freilaufende Hunde). Hinzu kommt der Jagddruck von Hauskatzen, die im Plangebiet während der Begehungen beobachtet werden konnten.

Im Plangebiet selbst wurde die Feldlerche lediglich einmal im Überflug beobachtet. Ein Überflug stellt nach den gängigen Kartierkonventionen jedoch keinen Brutnachweis und auch keinen Brutverdacht dar, da die Art während der Brutzeit regelmäßig größere Strecken zwischen Nahrungshabitaten und Brutrevieren zurücklegt.

Westlich außerhalb des Plangebietes in den dort vorhandenen Offenlandflächen konnten Singflüge und Gesangsnachweise der Feldlerche festgestellt werden. Diese Bereiche weisen günstige Habitatbedingungen für die Art auf. Die dort getätigten Beobachtungen bestätigen die artspezifische Präferenz für

größere, kulissenarme Offenlandbereiche und stehen im Einklang mit der fehlenden Reviernutzung innerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassend ergibt sich aus der Kombination der räumlichen Kulissenwirkung der umgebenden Siedlungsstrukturen, der geringen Breite des Plangebietes, der fehlenden Offenland - Kernbereiche sowie der fehlenden revieranzeigenden Beobachtungen während der Brutzeit, dass das Plangebiet mit hoher fachlicher Sicherheit nicht als Brutplatz bzw. Fortpflanzungsstätte der Feldlerche geeignet ist. Die innerhalb des Plangebietes beobachteten Überflüge sind vielmehr als Durchflugbewegungen zwischen geeigneten Offenlandhabitaten zu interpretieren. Eine Nutzung der Fläche als Brutrevier kann fachlich ausgeschlossen werden.

Rebhuhn (*Perdix perdix*):

Das Rebhuhn ist eine charakteristische Vogelart strukturreicher Agrarlandschaften und besiedelt bevorzugt offene Feldfluren mit kleinräumigem Nutzungsmosaik, insbesondere mit Saumstrukturen, Brachflächen, Hecken, Feldrainen, Altgrasstreifen oder extensiv genutzten Randbereichen. All diese Strukturen fehlen im Plangebiet. Diese Strukturen erfüllen jedoch zentrale Funktionen als Deckungs-, Brut- und Nahrungshabitate. Reine, großflächig strukturlose Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung weisen dagegen in der Regel eine deutlich geringere Habitatqualität für die Art auf (Bauer et al. 2005; Südbeck et al. 2005; Bauer et al. 2012). Als Bodenbrüter legt das Rebhuhn seine Nester überwiegend in vegetationsreichen Randstrukturen wie Feldrainen, Altgrasstreifen, Brachflächen oder an Saumstrukturen entlang von Hecken und Wegen an. Gleichzeitig benötigt die Art eine gewisse Deckung durch höhere Vegetation zur Brutzeit sowie geeignete Insektenhabitate für die Aufzucht der Küken. Jedoch fehlen im Plangebiet auch die diesbezüglich notwendigen Strukturen. Wenn überhaupt sind Strukturen (sehr schmale, lichte Säume) nur in den Randbereichen des Geltungsbereiches direkt entlang der privaten Grundstücksgrenzen/Siedlungsråder vorhanden und als Brutplätze ungeeignet. Intensiv genutzte Ackerflächen ohne Saum- und Randstrukturen - wie im vorliegenden Fall zutreffend - erfüllen diese Anforderungen in der Regel nicht oder nur sehr eingeschränkt (Bauer et al. 2005; Bauer et al. 2012). Gerade jedoch die vorhandenen Siedlungsråder werden aufgrund ihrer besonders erhöhten Störungsintensität, dem erhöhten Prädationsdruck (z. B. Hauskatzen, Füchse, Marderartige, Rabenvögel, anthropogene Störungen) von Bodenbrütern wie dem Rebhuhn gemieden. Im Plangebiet fehlen vollständig die für das Rebhuhn typischen Brut- und Deckungsstrukturen wie Hecken, Feldraine, Altgrasstreifen, Brachflächen oder sonstige Saumbiotope. Die Fläche ist zudem an drei Seiten von bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung, privaten Gartenflächen, Gehölzen sowie Nebenanlagen eingefasst; zusätzlich grenzt am östlichen Rand eine öffentliche Erschließungsstraße an. Durch diese Lage innerhalb eines Siedlungsrandbereichs ist das Gebiet durch regelmäßige anthropogene Störungen (Verkehr, Nutzung angrenzender Gärten, Freizeitnutzung etc.) geprägt. Das Rebhuhn gilt als vergleichsweise störungsempfindliche Art, die bevorzugt ruhige Agrarlandschaften mit geringerer Störungsintensität besiedelt (Bauer et al. 2012). Nach dem Stand der fachlichen Literatur treten stabile Brutvorkommen des Rebhuhnes überwiegend in strukturreichen Agrarlandschaften mit einem ausreichenden Anteil an Saum- und Brachstrukturen auf. Strukturarme, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen ohne Deckungsstrukturen werden dagegen deutlich seltener oder nur temporär genutzt (Bauer et al. 2005; Bauer et al. 2012).

Obgleich aus den vorgenannten Gründen ein Vorkommen des Rebhuhnes im Plangebiet nach menschlichem Ermessen sowie fachlich ausgeschlossen werden kann, erfolgten zur sicheren Seite hin drei der durchgeführten Begehungstermine (April 2024, April 2026) gemäß Empfehlung der Methodenstandards (Südbeck et al.) in den frühen Morgenstunden (s. Tab. 1). Hierbei wurde nicht verkannt, dass aus methodischer Sicht die Abenddämmerung (von Sonnenuntergang bis zur völligen Dunkelheit) für die Erfassung von Balzrufen der Männchen günstiger ist als eine Morgenerfassung, jedoch war/ist dieses Vorgehen fachlich vertretbar, da vorab eine grundsätzlich fehlende Eignungsfähigkeit der Plangebietsflächen als Lebensraum festzustellen war/ist. Im Rahmen der drei durchgeführten Morgenbegehungen konnten keine Nachweise erbracht werden. Die fehlenden Nachweise im Rahmen der Kartierungen bestätigen die Einschätzung ungeeigneter Habitatstrukturen.

Wachtel (*Coturnix coturnix*):

Die Wachtel brütet in der offenen Kulturlandschaft auf Flächen mit einer relativ hohen Krautschicht, die ausreichend Deckung bietet, aber auch mit Stellen schütterer Vegetation, die das Laufen erleichtert. Wichtige Habitatbestandteile sind Weg- und Ackerraine sowie unbefestigte Wege zur Aufnahme von Insektennahrung und Magensteinen. Besiedelt werden Acker- und Grünlandflächen, auch Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore oder Brachflächen. Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen spielen wegen ihrer Mehrschürigkeit kaum eine Rolle. Diesbezügliche Strukturen sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden und es handelt sich auch nicht um Flächen der offenen Kulturlandschaft (dreiseitig von Siedlungsfläche eingfasst). Es gelten die diesbezüglich relevanten Ausführungen zum Rebhuhn hier analog, auch hinsichtlich der auf diese Art bezogenen Bestandsbegehungen.

Fazit: Unabhängig von den vorbeschriebenen Ergebnissen/Erkenntnissen (keine Betroffenheit) sieht die Stadt Bad Staffelstein zur sicheren Seite hin eine der Artengruppe dienende Vermeidungsmaßnahme vor (s. Teil A. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

Verwendete Quellen:

- Bauer, H.-G.; Bezzel, E.; Fiedler, W. (2. Auflage 2011): *Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas*. Aula Verlag, Wiebelsheim.
- Bauer, H.-G. et al. (2012): *Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Deutschlands*. Naturschutz und Biologische Vielfalt.
- Donald, P. F.; Green, R. E.; Heath, M. F. (2001): *Agricultural intensification and the collapse of Europe's farmland bird populations*. *Proceedings of the Royal Society B* 268.
- Garniel, A.; Mierwald, U. (2010): *Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr*. Bundesministerium für Verkehr
- Potts, G. (1986): *The Partridge: Pesticides, Predation and Conservation*. Collins, London.
- StMUV, (02/2023): *Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)*
- Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeldt, C. (2005): *Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands*. Radolfzell.

12.2.4.3 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Dohle, Feldsperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Schleiereule, Turmfalke, Waldkauz, Wanderfalke, Weißstorch).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die Artengruppe notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.4.4 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser, frei in Gehölzen brütender Vögel aus (z. B. Baumfalke, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Erlenzeisig, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Graureiher, Habicht, Klappergrasmücke, Kormoran, Kuckuck, Mäusebussard, Nachtigall, Neuntöter, Pirol, Raubwürger, Rotmilan, Schlagschwirl, Schwarzmilan, Sperber, Turmfalke, Turteltaube, Uhu, Waldwasserläufer, Waldohreule, Weißstorch, Wespenbussard).

Im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 wurde verifiziert, dass die Plangebietsflächen gehölzfrei sind bis auf den Gehölzbestand im Bereich eines ca. 340 m² großen Privatgartens. Im Rahmen der Begehung am 06.03.2024 wurde der hier vorhandene Gehölzbestand sorgfältig auf Baum-/Spechthöhlen, Nester und Nistkästen hin abgesucht (ohne Befund). Auch bei den nachfolgenden Begehungen wurde der Gehölzbestand auf Nester hin abgesucht (ohne Befund).

Unabhängig von den vorbeschriebenen Ergebnissen/Erkenntnissen (keine Betroffenheit) sieht die Stadt Bad Staffelstein zur sicheren Seite hin eine der Artengruppe dienende Vermeidungsmaßnahme vor (s. Teil A. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“). Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.4.5 Höhlenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser Höhlenbrüter aus (z. B. Dohle, Grauspecht, Grünspecht, Hohлтаube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Trauerschnäpper, Waldkauz, Wendehals, Wiedehopf).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei der Erstbegehung am 06.03.2024 verifiziert wurde, sind die für die Artengruppe notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe bereits zu Beginn der Erfassungsarbeiten als nicht prüfrelevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Begehungen keine weitere Berücksichtigung mehr.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.3 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - c) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - d) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)
 - e) Festsetzung insektenschonende Beleuchtung (s. Teil A. Kap. 10.6 „Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflektionen, Blendungen“)
- „V 2“: Maßnahmen zu Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Festsetzung von Pflanzgeboten (s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 3“).
- „V 3“: Steuerung der Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt
 - a) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb deren Brut- und Winterzeit auszuführen.

- b) Gehölzrodungen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nur außerhalb der Vogelschutzzeit, demnach nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- c) Die unter dem Buchstaben a) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der unter „V 3“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist üblicherweise planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt. Im konkreten Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird die Umsetzung/Einhaltung über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene sanktioniert und sichergestellt (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB).

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920 (daher keine weiteren Festsetzungen notwendig).

12.4 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen, sofern die erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Stadt Bad Staffelstein kann auf Grundlage der von ihr erhobenen bzw. der ihr seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des BBP/GOP in Frage stellen.

Die Stadt Bad Staffelstein hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Sie hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen und Flächennutzungen in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen der Planungsraum nicht als Gebiet mit besondere tierökologische Bedeutung anzusehen ist. Die Stadt Bad Staffelstein geht in allen übrigen Bereichen von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden. Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet die Stadt Bad Staffelstein allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Ein-

zelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, seitens Dritter (z. B. Nachbarn, Gebietskennern) zur Verfügung gestellte Informationen und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den wahren Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde verfehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Diese Fläche teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,23 ha	86,01 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,20 ha	13,99 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	ca. 1,43 ha	100,00 %

Die Plangebietsflächen sind derzeit unversiegelt (mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Teilflächen einer Straße (ca. 250 m²). Von einer künftigen Vollversiegelung im Umfang von ca. 0,20 ha ist erfahrungsgemäß im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen auszugehen. Auf Grundlage der festgesetzten, höchstzulässigen GRZ von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen, demnach maximal ca. 0,91 ha der festgesetzten Wohngebietsfläche überbaut/versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Zahlen beträgt die erstmalig neue, rechnerische Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bauflächen und Erschließungsanlagen voraussichtlich insgesamt ca. 1,08 ha (ca. 0,20 ha + ca. 0,91 ha – 0,03 ha).

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Str. 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze,

Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

B. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO und der Flächen der hierfür notwendigen straßenmäßigen Erschließung (öffentlichen Straßenverkehrsflächen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das gesamte Stadtgebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ in die Stadt Bad Staffelstein zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Stadt Bad Staffelstein profitiert von jedem/ jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Sie verfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (z. B. Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge) zu sorgen. Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis ist gegeben und begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Stadtrat Bad Staffelstein in seiner Sitzung am 14.05.2024 den Aufstellungsbeschluss sowie am 28.04.2026 einen Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss für den BBP/GOP.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels, östlich des Mains, westlich der Bundesautobahn BAB A 73, beiderseits der Staatsstraße St 2197, beiderseits der Bahnlinie „5100 Ebensfeld - Bad Staffelstein“. Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt östlich des „Äußeren Frankenrings“ in westlicher Verlängerung der „St- Veit - Straße“ und nördlich der „Sudettenstraße“.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1776 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird im Geltungsbereich vollflächig als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Die Grundstücke Fl.-Nr. 1644, 1644/1, 1644/4, 1777, 1777/2, 1778 und 1779 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) werden zum großen Teil ebenfalls intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 1777 und Fl.-Nr. 1777/2 (beide Gmkg. Bad Staffelstein) und den Fl.-Nr. 1644/1, 1778, 1779 und 1780 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) befindet sich ein schmaler, ca. 2,0 m breiter artenarmer Saum mit hypertrophen Bewuchs. Das Grundstück Fl.-Nr. 1777/5 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird im Süden als strukturarmer Privatgarten und im Norden als extensiv genutztes Grünland mit einer artenarmen Vegetationsausstattung genutzt. Zwischen diesen Bereichen wachsen junge und mittelalte Obstbäume (u. a. Zwetschge und Apfel) als Buschbaum bzw. als Halbstamm. Am westlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 1644 (Gmkg. Bad Staffelstein) stocken ein 3 - stämmiger Walnussbaum und mehrere Sträucher (u. a. Flieder, Kornelkirsche, Efeu). Der nordwestliche Teil stellt sich als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dar. Der südliche nicht von Gehölzen bewachsene Bereich ist mit einer artenarmen Saumvegetation bewachsen. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1644/4 (Gmkg. Bad Staffelstein) befinden sich ca. 1,0 m bis 1,5 m breite artenarme von Gräsern dominierte Säume. Die im Geltungsbereich gelegene westliche Teilfläche von Fl.-Nr. 1802 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Der östliche Teil ist voll versiegelt und wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Zwischen diesen beiden Nutzungsarten und entlang der südlichen Grenze befinden sich ca. 1,0 m breite Säume mit einer artenarmen Vegetation. Die Wegeparzelle Fl.-Nr. 1785/4 (Gmkg. Bad Staffelstein) ist im Wesentlichen voll versiegelt. Lediglich entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich teilweise ein bis zu 1,0 m breiter artenarmer Saumstreifen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1779 (Gmkg. Bad Staffelstein) verläuft ein ca. 1,0 m breiter Saum mit einer artenarmen Ruderalvegetation. Das Plangebiet unterliegt dem Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet und den westlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets, sowie Verkehrslärmimmissionen (ausgehend von dem westlich benachbarten „Äußeren Frankenring“). Es handelt sich um weitgehend unbewegtes, ebenflächiges Gelände. Zur Verdeutlichung der lokalen topographischen Verhältnisse sind in der Planzeichnung Höhenschichtlinien dargestellt. Die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsbegehungen ist im Bestandsplan (s. Anlage 1 zur Planbegründung mit Umweltbericht) dargestellt.

1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereichsgröße des BBP/GOP beträgt ca. 1,43 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1785/30 (Straßenfläche), 1774/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776 (Grünfläche), 1777/4, 1780 (beide Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1780/1 (Parkfläche, Container), 1785/4 (Straßenfläche),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1645/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776, 1777 (beide Ackerflächen), 1777/1, 1642/10, 1642/13, 1644/2 (alle Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1768, 1767, 1766, 1765 (alle Ackerflächen) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1781, 1801 („Viktor - von - Scheffel - Realschule“), 1802 („St. - Veit - Straße“) und 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“)

begrenzt und beinhaltet nunmehr folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1642/15 (TF), 1644, 1644/1, 1644/4, 1776 (TF), 1777 (TF), 1777/2, 1777/5, 1778, 1779, 1785/4 (TF) und 1802 (TF).

Das Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,23 ha	86,01 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca. 0,20 ha	13,99 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	ca. 1,43 ha	100,00 %

Die Plangebietsflächen sind derzeit unversiegelt (mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Teilflächen einer Straße (ca. 250 m²). Von einer künftigen Vollversiegelung im Umfang von ca. 0,20 ha ist erfahrungsgemäß im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen auszugehen. Auf Grundlage der festgesetzten, maximal zulässigen GRZ von 0,4 dürfen unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO max. 60 % der Wohngebietsflächen, demnach maximal ca. 0,91 ha der festgesetzten Wohngebietsfläche überbaut/versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Zahlen beträgt die erstmalig neue, rechnerische Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Bauflächen und Erschließungsanlagen voraussichtlich insgesamt ca. 1,08 ha (ca. 0,20 ha + ca. 0,91 ha – 0,03 ha).

1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet“ („WA“) gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, von Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) sowie von Mehrfamilienwohngebäuden. Die hier jeweils

höchstzulässige Wohnungszahl ist differenziert festgesetzt. Zulässig sind höchstens drei Vollgeschossen, mit höchstzulässiger Gebäudehöhe von 11,0 m bis 11,50 m. Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4, die höchstzulässige Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Weiterhin gelten im Wesentlichen folgende, planungsrechtliche Festsetzungen:

- Betroffen sind Festsetzungen zur Definition der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschossniveau (OK FFB EG) von Hauptgebäuden.
- Baufenster definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Ergänzend regeln Festsetzungen die Platzierung/Positionierung und Zulässigkeit von Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen, Carports und Garagen.
- Festgesetzt sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes.
- Festgesetzt sind Pflanzgebote zur privaten Grundstückseingrünung sowie Maßnahmen zur Dachbegrünung.
- Festgesetzt sind externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch das Baugebiet verursachten, unvermeidbaren Eingriffe.
- Festgesetzt sind Maßnahmen zum Artenschutz (z. B. bei der Ausführung von Einfriedungen, Vorgaben zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung, Vorgaben zu den zu verwendenden Gehölzarten).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2025)“) wird verwiesen. Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter

Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete) eigenständig weiter.

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2025)

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung (UP) sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Begründung zum Bauleitplannentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den BBP/GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte, verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB sind abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlich geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. Unvermeidbare, ausgleichsrelevante/-pflichtige Eingriffe wurden ermittelt und werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Strukturen (ausschließlich Ackerflächen) kann die Stadt Bad Staffelstein vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“) keinen Vorrang einzuräumen. Die geplante Entwicklung fügt sich städtebaulich in den Bestand ein. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des BBP/GOP ist ausgeschlossen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene

und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der vorliegende Geltungsbereich ist von Siedlungsflächen umgeben und schafft eine sinnvolle Siedlungsabrundung. In Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) hat die Stadt Bad Staffelstein umfassend dargelegt, warum Innenentwicklungspotenziale an anderer Stelle begründet nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht aktiviert werden können.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die geplante Siedlungsfläche bindet an eine geeignete, bestehende Siedlungseinheit an. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein auch einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Vorhandene Verkehrsinfrastrukturen („St. - Veit - Straße“) werden durch die im Plangebiet neu vorgesehenen Erschließungsstraße sinnvoll ergänzt. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Wohnbebauung kann aufgrund der Anzahl künftiger Baugrundstücke, der hier begrenzten, höchstzulässigen Wohneinheitenanzahl ausgeschlossen werden. Die Planung erfolgt nachhaltig so, dass künftig einer weiterer Ausbau der geplanten Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Flächen möglich ist.

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (s. Kap. 6.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die im Plangebiet zu erwartenden Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Der BBP/GOP gibt hierzu Hinweise.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Die Stadt Bad Staffelstein hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt/begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. Festsetzung einer höchstzulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal und effektiv zu nutzen (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung vieler Baufläche mit wenig Verkehrsflächen).

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz Rechnung. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. höchstzulässige Grundflächenzahl, Dachbegrünung, Pflanzgebote, Verbot von Kies-/ Schotterflächen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge) zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Es handelt sich um einen integrierten Standort und um eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/ Blockschlägen, Rutschungsbereiche). Es liegt nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. höchstzulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung privater Grün-/ Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/ Grünflächen und berücksichtigen die Vorgaben des LEP. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer hohen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der vergleichsweise geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima in Bad Staffelstein relevanter Flächen.

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die mit dem BBP/GOP verfolgten Ziele und die auf dieser Grundlage künftig zulässigen Nutzungen/Einrichtungen entsprechen den Vorgaben des Grundsatzes.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderun-

gen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein stellt eine optimierte Erschließungskonzeption (nahezu vollständige, beiderseitige Bebaubarkeit, wenig Verkehrsfläche zu Gunsten vieler Bauflächen) sicher. Die gewählte Festsetzung hinsichtlich der Bauform (Einzel-/Doppel-/Mehrfamilienhäuser) eröffnet die Möglichkeit zu verdichtetem Wohnen im Sinne des Grundsatzes 3.1.1 (LEP). Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und dem neuen Baugebiet. Auf die Ausführungen zu den Grundsätzen 1.2.1, 1.2.2, 1.2.6 (LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier entsprechend. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. des Siedlungskörpers erfolgt nicht. Die geplante Bauflächenausweisung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Bau-/Verkehrsflächen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerflächen). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus stark lehmigem Sand (SL) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Diluviums. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind. Die Bodenzahl liegt bei 35 - 53, die Ackerzahl bei 35 - 54. Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Pla-

nungsziele“) genannten Gründen kann die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und der Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für die geplante, maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch verursachten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen/werden hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen. Der BBP/GOP enthält Vorgaben und Empfehlungen, die zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung beitragen (z. B. Empfehlungen zur Gebäudeausrichtung, Festsetzungen zur Bauweise, Empfehlungen zum Einsatz und zur Verwendung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie).

- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (s. Kap. 6.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise.

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Staffelstein notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann innerhalb der Geltungsberichtsflächen kein Vorrang eingeräumt werden. Die Plangebietsflächen spielen weder als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/ Allgemeinheit (z. B. keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden) noch für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (z. B. Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Feldwege und

Straßen eine Rolle. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren Lückenschluss zwischen bereits bestehenden, bebauten Siedlungsfläche. Darüberhinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Fließgewässer sind nicht vorhanden bzw. werden von der Planung nicht tangiert, ebenso keine wertvollen, gesetzlich geschützten Grünlandbereiche und keine Streuobstbestände.

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Wanderkorridore in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweitung kommt es teilflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Bereits derzeit entfalten sowohl die westlich benachbarten Straßenflächen als auch die östlich, nördlich und südlich benachbarten Siedlungsflächen erhebliche Barrierewirkungen im Hinblick von Wechselbeziehungen der Plangebietsflächen mit der freien Landschaft. In Folge des BBP/GOP kommt es unter diesem Aspekt weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung. Der BBP/GOP sieht eingriffsmindernde Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser vor (z. B. teilversickerungsfähige Beläge, Dachbegrünungsmaßnahmen, höchstzulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem).

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes oder innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) hier sinngemäß.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bau-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP läuft den Zielen und den Grundsätzen des LEP nicht zuwider.

1.2.4 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge des BBP/GOP nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorsieht und der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes) soll hingewirkt werden.

wirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP stellt die geforderte, günstige Zuordnung sicher und trägt zur Verringerung der genannten Negativaspekte bei. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Auf deren Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz der geplanten Siedlungsflächen erarbeitet und es ist nachgewiesen, dass vom Plangebiet keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf die umgebenden Siedlungsflächen einwirken werden. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw.

- Die Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, erhöht werden (s. Kap. A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Teil B. Kap. 2 „Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) wird hingewiesen. Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Soweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, berücksichtigt der BBP/GOP die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist und insofern negativ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft vermieden bzw. minimiert werden.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung zu Punkt A II 2.2 (Z) des RP ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales dringend notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenig-

ten beeinträchtigt.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Prägung hält die Stadt Bad Staffelstein den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.

- Vor Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (s. Kap. B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt (s. Teil B. Kap. 2 „Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) warum die In-

anspruchnahme bisherige Außenbereichsflächen begründet und insofern gerechtfertigt ist und warum Innenbereichsflächen nicht genutzt werden können.

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (s. Kap. B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen Teil B. Kap. 2 „Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) wird hingewiesen.

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil (s. Teil B. Kap. 2 „Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) und zu Ziel BVI 1.6 (RP) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Dem Entstehen von Baulücken wirkt die Stadt Bad Staffelstein mit der Festlegung eines Bauzwanges entgegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparks.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Landschaften mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten werden (s. Kap. B I 1.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Weder bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen noch bei dem das Plangebiet umgebenden Landschaftsraum handelt es sich um Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (s. auch Begründungskarte 4 „Landschaftsbildbewertung“: mittlere Bedeutung). Charakteristische Strukturen sind nicht vorhanden. Die Plangebietsflächen sind nicht von einer besonderen Vielfalt geprägt.

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden (s. Kap. B I 1.2.1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den höchstzulässigen Versiegelungsgrad. Die Stadt Bad Staffelstein hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Die Plangeberin hat sich u. a. mit den Aspekten der Aktivierung von Baulandreserven und der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Die Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt, warum die geplante, neue Bauflächenausweisung alternativlos ist. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein klar definiertes Maß künftig zulässiger Versiegelung sicher.

- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten der Region, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten seiner Nebenflüsse, im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau sowie in den Karstgebieten der Region soll darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten und soweit möglich wiederhergestellt wird, Erosion verhindert und Schadstoffeintragungen vermieden werden (s. Kap. B I 1.2.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den Ausführungen zu G 1.2.1.1 (RP) geht hervor, wie die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens Rechnung trägt. Die dortigen Ausführungen gelten hier sinngemäß. Gemäß der Schutzgutkarte „Boden“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes Oberfranken (LEK) liegen die Geltungsbereichsflächen innerhalb potenziell gering erosionsgefährdeter Bereiche. In Folge der geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Schadstoffeintragungsrisiken.

- In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I 1.2.3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

In Folge des BBP/GOP und der auf dieser Grundlage zukünftigen Nutzung wird sich keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Situation ergeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem Verdichtungsraum.

- Gebiete mit hervorragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden (s. Kap. B I 1.2.3.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt in keiner der gemäß Begründung zum RP ausgewiesenen Kalt- und Frischluftleitbahnen.

- Ortsränder sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild in einem möglichst geringen Maße beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.4.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP hat diesbezüglich wirksam werdende Festsetzungen getroffen (z. B. Pflanzgebote, Vorgaben zur Dach-/Fassadengestaltung, Festsetzung höchstzulässiger Geschossigkeiten und Gebäudehöhen).

- In den Siedlungsbereichen soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neu geschaffen werden (s. Kap. B I 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine wertvollen Baumbestände vorhanden und werden insofern nicht überplant. Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um erhaltenswürdige/-werte Grün-/Freiflächen im Sinne des Grundsatzes.

- Visuelle Leitlinien, Höhenrücken und landschaftsprägende Elemente mit sehr hoher und hoher Fernwirkung sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten, sollen von weithin sichtbaren Infrastruktureinrichtungen freigehalten werden (s. Kap. B I 1.4.2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche Elemente und/oder Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es erfolgt keine Planung weithin sichtbarer Infrastruktureinrichtungen, Siedlungsflächen o. ä.

- Die historische Kulturlandschaft soll erhalten, gepflegt und gegebenenfalls saniert werden (s. Kap. B I 1.4.2.5 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um schützenswerte, historische Kulturlandschaftsflächen. Nach der Begründungskarte 4 „Landschaftsbildbewertung“ handelt es sich diesbezüglich um Flächen mit mittlerer Bedeutung.

- Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung, insbesondere landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes gesichert, gepflegt und genutzt werden (s. Kap. B I 1.4.2.6 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Planungsvorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

- Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (s. Kap. B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen; dort hat die Stadt Bad Staffelstein den Bedarf dargelegt und begründet.

- 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 (s. Kap. B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

In ca. 1,0 km Entfernung befindet sich im Hauptort Bad Staffelstein eine Regionalbahnhaltestelle. In ca. 50,0 m Entfernung östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle („Bad Staffelstein Realschule“). Eine günstige Verkehrserschließung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist sichergestellt.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll geachtet werden (s. Kap. B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP lässt die Realisierung flächeneffizienter Bauweisen (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) zu. Die Planung stellt eine städtebaulich angemessene und verträgliche verdichtet Bauweise sicher, die sich in die Umgebung einfügt.

- 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 (s. Kap. B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Vorgaben mittels Festsetzungen.

- 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 (s. Kap. B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Von der Planung sind keine besonders schützenswerten Landschaftsteile bzw. deren Zugänglichkeit betroffen.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche, städtebauliche Fehlentwicklungen werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst, wie mit Blick auf die Planzeichnung und auf den städtebaulichen Gesamtkontext festzustellen ist.

- 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 (s. Kap. B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein stellt dies auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher.

- 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 (s. Kap. B VI 4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP orientiert sich an der der Stadt Bad Staffelstein bekannten Nachfragesituation.

- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden (s. Kap. B VI 4.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Der BBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen und Grundsätzen des RP.

1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)

1.2.5.1 Zielkarte Boden

Gemäß der Zielkarte „Boden“ soll den Plangebietsflächen eine „allgemeine Bedeutung“ für die Erhaltung der Bodenfunktion zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.2 („Zielkarte Wasser“) wird verwiesen. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wird - ebenso wie die übrigen in der Zielkarte ausgewiesenen Siedlungsflächen - die ihm zugedachte Funktion übernehmen.

1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Gemäß der Zielkarte „Wasser“ soll den Plangebietsflächen eine „allgemeine Bedeutung“ für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und

nicht sorbierbarer Stoffe zukommen. Gleichzeitig befinden sich die Plangebietsflächen in einem Gebiet mit „besonderer Bedeutung“ für den Schutz von Oberflächengewässern vor erosionsbedingten Schad- und Nährstoffeinträgen.

Hierzu wird festgestellt:

Durch den Entzug bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt es zu einer Beendigung des Eintrages von Nährstoffen (z. B. Dünger, Nitrate, ggf. Pflanzenschutzmittel) und Pestiziden in den Boden und damit letztlich in das Grundwasser. Mit der Errichtung und dem Betrieb eines „Allgemeines Wohngebietes“ gehen keine besonderen Grundwasser- oder Oberflächenwassergefährdungen einher. Im Rahmen des Betriebes eines Wohngebietes kommt es weder zum großmaßstäblichen bzw. gewerblichen Umschlag, zur Handhabung und zur Produktion noch zur ebensolchen Lagerung grundwasserschädigender Materialien (Treibstoffe, Öle, Farben, Lacke, Schmiermittel, hier nur im haushaltsüblichem, allgemein zulässigen Umfang zu erwarten).

1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz.

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP wird der Bedeutung des Gebietes durch Festsetzungen gerecht (z. B. Pflanzgebote, höchstzulässiger Versiegelungsgrad, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Niederschlagswassermanagement, Dachbegrünungsmaßnahmen). Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wird - ebenso wie die übrigen in der Zielkarte ausgewiesenen Siedlungsflächen - die ihm zugeordnete Funktion übernehmen.

1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Die Geltungsbereichsflächen sollen eine „besondere Bedeutung“ für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten erfüllen.

Hierzu wird festgestellt:

Gegenüber dem Status quo ergibt sich in Folge des BBP/GOP diesbezüglich keine Verschlechterung dieses Zieles, aber auch keine Verbesserung, die gleichwohl bei Verzicht auf den BBP/GOP und bei Extensivierung bzw. bei Nutzungsverzicht innerhalb der Plangebietsflächen möglich wäre. Unabhängig davon würde es sich jedoch immer um nicht störungsfreie Räume handeln. Der BBP/GOP ist mittels Festsetzungen darum bemüht, der Bedeutung des Plangebietes gerecht zu werden (z. B. Pflanzgebote, Vorgaben zur Ausführung von Einfriedungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten).

1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Dem Plangebiet wird im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung eine „allgemeine Bedeutung“ zugemessen.

Dem Gebiet soll eine „allgemeine Bedeutung“ für die Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Die das Plangebiet umgebenden Flächen weisen Vorbelastungen des Landschaftsbildes auf (Verkehrs-, Siedlungsflächen). Neu entstehende Wohn-/Hauptgebäude werden sich auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen (z. B. Dach- und Fassadengestaltung, Pflanzgebote, höchstzulässige Gebäudehöhen) in das Orts-/Landschaftsbild einfügen.

1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Die Zielkarte „Historische Kulturlandschaft“ stuft die Geltungsbereichsflächen als ein Gebiet mit „hervorragender Bedeutung“ für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft ein.

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine Boden-, Bau- und/oder Kulturdenkmäler vorhanden. Der BBP/GOP gibt Hinweise und Informationen im Falle potenzieller Funde. Bei Bedarf werden notwendige, bauvorgreifende Untersuchungen und Sicherungsgrabungen durchgeführt.

1.2.5.7 Zielkarte innerfachlicher Zielabgleich

Die Zielkarte „Zielabgleich“ stellt als vordringlich umzusetzende Ziele „Historische Kulturlandschaft“ und „Arten und Lebensräume“ dar, wobei „Historische Kulturlandschaft“ das Hauptziel und „Arten und Lebensräume“ das Nebenziel darstellt.

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.4 („Zielkarte Arten/Lebensräume“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.6 („Zielkarte Historische Kulturlandschaft“) gelten hier analog.

1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind Landnutzungen mit „bedeutenden Leistungen“ für Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.4 („Zielkarte Arten/Lebensräume“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.5 („Zielkarte Landschaftsbild/Erleben“) gelten hier analog.

1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Lichtenfels (ABSP, Stand: 10/1995)

Nach der Karte B.6 („Feuchtgebiete und Gewässer - Ziele und Maßnahmen“) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen zur Erstellung und Umsetzung von Nutzungs- und Entwicklungskonzepten für den gesamten Talraum der Mainaue zur Abstimmung bestehender Nutzungskonflikte (Naturschutz, Abbauvorhaben, Erholungsnutzung, Landwirtschaft).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP steht der Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes zur Lösung o. g. Nutzungskonflikte nicht entgegen. Landwirtschaftliche Flächen werden zu Siedlungsgebiet. Ein Konflikt mit Naturschutz, Abbauvorhaben oder Erholungszwecken ist nicht gegeben. Ein Widerspruch zu den Entwicklungszielen des ABSP liegt nicht vor.

1.2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen FNP/LSP. Dieser wurde vom LRA Lichtenfels mit Schreiben vom 13.07.2006 genehmigt ist und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.07.2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung wurde am 17.07.2018 festgestellt, mit Bescheid des LRA Lichtenfels vom 27.02.2020 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 28.09.2020 wirksam.

Dem FNP/LSP sind für den Geltungsbereich des BBP/GOP folgende relevante Aussagen zu entnehmen:

- Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Flächen für Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen

Diese Darstellungen entsprechen nicht vollständig den im Rahmen des vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanverfahrens verfolgten Planungszielen. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat die Stadt Bad Staffelstein am 28.04.2026 daher den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich- erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Die durch den BBP/GOP überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Ihnen kommt als Teil von Erwerbsflächen landwirtschaftlicher Betriebe/Hofstellen eine finanzielle/privatwirtschaftliche und betriebsfunktionale Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm). Im Plangebiet fehlen besonders erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen). Das Plangebiet spielt aufgrund seiner Ausstattung für den optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss eine geringe Rolle (Grund: Vorhandene, intensive landwirtschaftliche Nutzung, dreiseitig eingefasst von Siedlungsflächen). Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit in Folge visueller Belastungen (z. B. bestehende Siedlungsflächen, weitgehend monostrukturierte, ausgeräumte Flur) sind vorhanden.

Laut der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ des LEK wird die Eigenart des Geltungsbereiches als „mittel“ eingestuft. Der Erlebniswert der Landschaft wird als „potenziell vorhanden - hohe Entwicklungsmöglichkeiten“ eingestuft. Für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente und/oder Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) fehlen, ebenso visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung (z. B. Hangkanten, Felsen, bewegte Topographie bzw. bewegtes Kleinrelief mit abwechslungsreichen Kleinstrukturen, gliedernden Hecken).

2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Der Geltungsbereich liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt er in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D59)“, in der Naturraumeinheit „Itz-Baunach-Hügelland (117)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Main-Regnitz-Aue (117-C)“. Das Plangebiet gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (LfU) liegt das Plangebiet im Bereich des „Flattergras - Buchenwald (M2a)“.

Die Plangebietsflächen sind gehölzfrei mit Ausnahme einer jung - mittelalten Baumreihe aus Obstbäumen auf Fl.-Nr. 1777/5 (Gmkg. Bad Staffelstein) sowie einem mittelalten Walnussbaum auf Fl.-Nr. 1644 (Gmkg. Bad Staffelstein). Feuchtbiootope/-strukturen (z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen) sind nicht vorhanden, ebenso keine Brach-, Ruderal- und Sukzessionsflächen, Trocken- und Mager- oder sonstige Sonderstandorte sowie Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller. Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind abgesehen von der Straßenfläche im Osten unversiegelt.

Das Plangebiet wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten begutachtet. Besondere Artenbeobachtung bzw. Funde artenschutzrechtlich prüfrelevanter Arten konnten nicht gemacht werden. Aufgrund der örtlich vorhandenen Strukturen und Ausstattungselemente sowie der benachbarten Lebensräume wurde erwartungsgemäß das Vorkommen typischer siedlungs-/ gebäudebezogener und gehölzbrütender Vogelarten beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von der Artengruppe der Fledermäuse als Jagdgebiet genutzt wird. Geeignete Habitatstrukturen für Fledermaussommer- und -Winterquartiere, Wochenstuben usw. konnten nicht nachgewiesen werden.

Die aktuelle Lebensraumqualität wird gemäß der Schutzgutkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) als „überwiegend gering“ bewertet. Das Plangebiet spielt laut LEK hinsichtlich kleinflächiger Vorkommen von regional, überregional und landesweit bedeutsamen Lebensräumen keine Rolle. Großflächige Vorkommen von Lebensräumen (z. B. Wiesenbrütergebiete) sind nach Angabe des LEK nicht ausgewiesen/nicht bekannt. Dies deckt sich mit den im Rahmen der Bestandsaufnahmen gewonnenen Erkenntnissen. Hinsichtlich des Entwicklungspotenziales für seltene und gefährdete Lebensräumen werden die Plangebietsflächen als „bayernweit potenziell selten und/oder regional und überregional einzigartig“ eingestuft.

2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet im Bereich folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen, ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000, „Bayern Atlas Plus“) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung, 22g).

Konkret für die Geltungsbereichsflächen liegt kein Baugrundgutachten vor, jedoch existieren zwei Baugrundgutachten zu an den GB im Südwesten und Südosten angrenzenden Grundstücken, konkret zur Fl.-Nr. 1645 (Gmkg. Bad Staffelstein, Gutachten mit Stand 04/2019) und zur Fl.-Nr. 1644/2 (Gmkg. Bad Staffelstein, Gutachten mit Stand 03/2016). Diesen ist im Wesentlichen Folgendes zu entnehmen: Fl.-Nr. 1645 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird von einer maximal ca. 0,45 m mächtigen Schicht aus sandigem Oberboden bedeckt. Unter dem Oberboden folgen bis in Tiefen von max. 2,60 m unter Geländeoberkante (GOK) Tone sowie stark schluffige und stark tonige Kiese und Sande. Unter den lehmigen Deckschichten (Schicht 2) stehen bis zu der Aufschlussentiefe von maximal 3,90 m unter GOK mitteldicht bis dicht gelagerte, grob- und gemischtkörnige Kiese an. Fl.-Nr. 1644/2 (Gmkg. Bad Staffelstein) wird von einer maximal ca. 0,40 m mächtigen Schicht aus schluffigem Oberboden bedeckt. Darunter liegen vor allem stark sandige Kiese. Während der Aufschlussarbeiten wurde kein Stau-, Schichten- und Grundwasser angetroffen.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998 - 1/NA:2023-11.

Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um stark lehmigen Sand (SL) oder sandigen Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/ schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Diluviums. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind. Die Bodenzahl liegt bei 35 - 53, die Ackerzahl bei 35 - 54.

Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Plangebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkrei-



ses Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteinen auszugehen. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft.

Gemäß Auskunft des „Bayerischen Denkmal - Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Die Geltungsbereichsflächen gehören zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Oberfränkisches Hügelland (7.2)“. Das Ertragspotenzial ist „gering bis mittel“, was an dem mäßig kühlen bis kühlen Klima und der meist geringen Ertragsfähigkeit der Böden liegt.

Die Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) stellt das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe im Geltungsbereich als „überwiegend mittel“ dar. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als „überwiegend gering“ eingestuft.

2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Angabe des LEK beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in den Tallagen um 600 mm.

Grund-/Schichten-/Sickerwasser: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Flächen/Bereiche:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Oberflächennahe Schichtwasseraustritte konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden, ebenso keine Quellen/quelligen Bereiche/Verlässungsstellen.

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Nordwesten (Richtung „Main“) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden.

Den vorliegenden Baugrundgutachten auf den im Südosten und Südwesten angrenzenden Fl.-Nr. 1645 (Gmkg. Bad Staffelstein, Stand: 04/2019) und Fl.-Nr. 1644/2 (Gmkg. Bad Staffelstein, Stand: 03/2016) ist Folgendes zu entnehmen:

Fl.-Nr.	Lage	Sickerfähige/ durchlässige Schichten ab	Bemessungsgrundwasserstand
1645	südwestlich des GB	1,5 - 1,8 m u. GOK	≥ 6,5 m u. GOK
1644/2	südöstlich des GB	0,4 - 0,5 m u. GOK	≥ 4,0 m u. GOK

Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) wurden die Böden im Plangebiet hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens für nicht sorbierbare Stoffe als „überwiegend mittel“ bewertet. Die relative Grundwasserneubildungsrate wird als „überwiegend gering“ bewertet.

Oberflächenwasser (-gewässer): Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb folgender Bereiche:

- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2024
- Wassersensible Bereiche

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Teiche/Weiher, Tümpel), ebenso keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer (Flüsse, Bäche) oder Gräben.

2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Gemäß LEK besteht ein relativ trockenes Mittelgebirgsklima. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Maintal bei ca. 8,0° C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode beträgt in klimabegünstigten Lagen im Maintal ca. 206 - 210 Tage.

Laut der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion mit einer hohen Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Weiterhin kommt das LEK zu dem Ergebnis, dass die Plangebietsflächen keinen Beitrag zum Kalt- und Frischlufttransport leisten.

2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“), in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner weitgehend monotonen Ausstattung, seiner Lage sowie seiner sonstigen Ausgangsbedingungen einen geringen Wert für den individuellen, optisch - ästhetischen Landschaftsbildgenuss bzw. eine geringe Landschaftsbildqualität. Die Plangebietsflächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind aus topographischer Sicht als nicht bewegt zu bezeichnen (keine Hangkanten, Böschungen, Ranken o. ä. vorhanden).

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an bestehende Siedlungsflächen an.

Die Eigenart des Landschaftsbildes wird nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) als „mittel“ bewertet. Der Erlebniswert der Landschaft ist potenziell vorhanden und hat hohe Entwicklungsmöglichkeiten. Das Plangebiet liegt in der Landschaftsbildeinheit „Talebene des Mains bei Lichtenfels/Bad Staffelstein (Nr. 80)“. Dieser stellt einen sehr breiten Talboden mit deutlicher und künftig noch zunehmender Überprägung (z.B. Bau von Autobahn und ICE - Trasse) durch Siedlung, Infrastruktur und Rohstoffabbau dar. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegt mit Ausnahme eines Streifens entlang des westlichen Talrandes großflächiger Ackerbau. Es sind große Wasserflächen infolge des Nassabbaus von Sand und Kies vorhanden. Der Talabschnitt steht in unmittelbarem räumlichen und inhaltlichen Bezug zu den landschaftsästhetisch höherwertigen Talhängen mit Kloster Banz und der Wallfahrtskirche Vierzehnheiligen (Nr. 81)

2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler.

Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen, Bewirtschaftungsweisen (z. B. Ackerterrassen ggf. kombiniert mit Hecken, Streuobst, Lesesteinmauern, Hecken, Hutungsflächen, Obstgärten, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen, Wiesebewässerungssysteme, Kopfweiden, historische Waldnutzungsformen). Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung (z. B. Wüstungen, Kirchen, Kapellen, Burgruinen, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen, Altstraßen, Triftwege, Fußsteige, Kreuzwege, Grenzsteine) fehlen. Auch die sog. „Kulturlandschaft“ gehört zu den prüfungsrelevanten Kulturgütern. Der Begriff „Kulturlandschaft“ kann auf diverse Weise definiert werden. Aus allen Definitionen geht hervor, dass der Mensch die entscheidende Rolle bei der Entstehung und Erhaltung der Kulturlandschaft gespielt hat und spielt. Eine Kulturlandschaft ist eine vom Menschen geprägte und überformte Landschaft, die im Laufe der Zeit entstanden ist und einem ständigen Wandel unterliegt. Das Ausmaß und die Auswirkungen der menschlichen Eingriffe auf die Natur werden von den kulturellen Rahmenbedingungen sowie dem wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund der Bevölkerung beeinflusst. Je nach Intensität des menschlichen Einflusses unterscheidet man zwischen naturnahen, land- und forstwirtschaftlich geprägten und naturfernen Kulturlandschaften. Stadtlandschaften und Industriezonen gehören demnach genauso zur Kulturlandschaft, wie beispielsweise extensiv genutzte Wiesen/Weiden und/oder intensiv genutzte Ackerflächen. In diesem Sinne handelt es sich bei Plangebietsflächen um Teile der „Kulturlandschaft“.

Nach der Schutzkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt der Geltungsbereich in einem historischen Kulturlandschaftsraum mit „geringer bis mittlerer“ kulturhistorischer Bedeutung.

Die Plangebietsflächen sind dem Kulturlandschaftsraum „Obermaintal, Obermainbogen (44)“ zuzuordnen. Es handelt sich um einen zum ältesten oberfränkischen Siedlungsland gehörenden Raum; heute stark geprägt von Verkehrsstrassen, Sand- und Kiesabbau, Siedlung und Gewerbe; ehemals hohe Bedeutung des Korbmachergewerbes als Folge der dichten Besiedelung der historischen Dörfer; im Bereich Staffelstein Teil des sog. „Gottesgartens am Obermain“. Kulturlandschaftselemente von besonderer historischer Aussagekraft nur in sehr geringem Umfang erhalten; historische Funktionsbezüge daher nicht mehr oder nur mehr undeutlich ablesbar.

2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natur- und Nationalparke) sind nicht vorhanden.

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben des BBP/GOP. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt.

Auf die im Parallelverfahren durchgeführte FNP-/LSP - Änderung könnte verzichtet werden. Die bisherigen Darstellungen (Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen) könnten unverändert bleiben.

Es wäre davon auszugehen, dass auch zukünftig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) betrieben würde (inkl. aller damit verbundenen Konsequenzen auf Flora und Fauna sowie auf das Grundwasser z. B. in Folge von Nährstoffanreicherung durch Düngung). Der Landwirtschaft würden keine Flächen entzogen.

Aufgrund fehlender Baurechte wäre die Errichtung von Gebäuden, Straßen, Nebenanlagen, Stellplätzen usw. unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen damit verbundenen Folgeeffekte (z. B. Verkehr, Emissionen) würden unterbleiben, inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Erdbewegungsarbeiten könnten unterbleiben. Auch unter diesem Aspekt würden sich die örtliche Topografie und das Landschaftsbild nicht ändern. Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden und in die Bodenstruktur würden unterbleiben.

Das Orts- und Landschaftsbild würden sich nicht ändern.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen und sonstige, in Folge der künftigen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) entstehende Emissionen (z. B. in Folge des Fahr-, Versorgungs-/Entsorgungsverkehrs, Parkplatzlärm, Hausbrand, Kinderlärm) könnten vermieden werden.

2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in Folge des BBP/GOP. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Bei der Aufstellung des BBP/GOP sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich. Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Hierunter sind zu verstehen:

Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (z. B. für Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung (z. B. für Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Bauzaunabsperrungen),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (z. B. Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Verlärmung, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung).

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Ein-

friedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (z. B. durch Straßen, Gebäude, Bauwerke) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Grundstückseinfriedungen, Baukörper) bzw. Zerschneidungseffekte.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten,

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Anwohner-, Versorgungs- und Entsorgungsverkehr,
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (z. B. Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Verkehrs-, Betriebslärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize).

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) ist das Plangebiet als „Landwirtschaft und sonstige Fläche“ dargestellt. Das LEK weist eine mittlere Lärmbelastung im Plangebiet aus (ausgehend von der Staatsstraße St 2197 und der Bundesautobahn BAB 73).

In Folge der Ausweisung neuer Siedlungsflächen könnten vorhandene, gewohnte Wirkgefüge und Wegebeziehungen und in der Folge die Erreichbarkeit der freien Landschaft, angrenzend benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie privater Wohngrundstücke gegenüber dem Status quo eingeschränkt und/oder verändert werden.

Die künftig neuen Bewohner/-innen im Plangebiet könnten negativ erheblichen, beeinträchtigend wirkenden und insofern unzulässigen Lärmbelastungen (z. B. Verkehrslärm) ausgesetzt sein.

Von dem mit dem neuen Wohngebiet in Verbindung stehenden und durch dieses ausgelösten Verkehrslärm (Anwohner, Lieferanten, Versorgung/ Entsorgung) könnte es im Bereich der bestehenden Wohnbebauung gegenüber dem Status quo zu negativ erheblichen und insofern unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen kommen.

In Folge der Baugebietsausweisung könnte es zu einem Verlust bedeutsamer, siedlungsnaher Erholungsflächen kommen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft großflächiger, landwirtschaftlicher Nutzflächen könnte es innerhalb des Plangebietes zu Beeinträchtigungen in Folge damit verbundener Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch).

In Folge der Errichtung des Baugebietes (z. B. Wohngebäude, Erschließungsstraßen) könnte der damit verbundene Baulärm zu Beeinträchtigung im bestehenden Siedlungsumfeld führen.

Hinsichtlich der für das Schutzgut Mensch relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.6 („Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) verwiesen.

2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

Nach der Konfliktkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) sind mögliche Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft mit „überwiegend gering“ bewertet. Mögliche Beeinträchtigungen des Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume in Folge von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft werden als „überwiegend hoch“ eingestuft. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Bahnlinie (nördlich des Plangebietes) und der St 2197 (südlich des Plangebietes) entfalten eine Barrierewirkung für Tiere und Pflanzen im Austausch mit der freien, offenen Landschaft. Im Plangebiet könnten schützenswerte Pflanzen- und Tierarten vorkommen, die im Rahmen der Realisierung der im BBP/GOP festgesetzten Planungsziele und baulichen Maßnahmen geschädigt und/oder beseitigt werden könnten.

2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Nach der Konfliktkarte „Luft/Boden“ (LEK) sind mögliche Bodenbeeinträchtigungen für das Plangebiet durch Stoffeinträge „überwiegend mittel“. Mögliche Bodenbeeinträchtigungen für das Plangebiet durch Erosion werden nicht bewertet. Bodenobjekte mit hoher Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope) sind nicht dargestellt. Das LEK sieht unter diesen Aspekten keine negativ erheblichen Auswirkungen.

Baubedingt werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächenanteile verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Im Rahmen künftiger Erdarbeiten ist das Auffinden ggf. belasteten Bodens (Altlasten) nicht auszuschließen, mit der Folge, dass betroffene Grundstücksflächen dann saniert werden müssten (z. B. Auswirkungen: Kosten für Sanierung, Abtransport, richtlinienkonforme, qualifizierte, geordnete Entsorgung, fachgutachterliche Begleitung).

Im Rahmen der Erdarbeiten ist weiterhin ggf. auch das Auffinden von Bodendenkmälern (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstän-

de, Steingeräte, Scherben, Knochen) nicht auszuschließen, mit der Konsequenz, dass die Geltungsbereichsflächen fachlich qualifiziert untersucht und die Funde gesichert/dokumentiert werden müssten (z. B. Auswirkungen: Bauzeitenverzögerung, Kostenübernahme durch den/die Grundstückseigentümer/-in).

Ggf. könnte der Baugrund nicht ausreichend tragfähig sein bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Steinig/felsiger Untergrund könnte die Arbeiten zur Herstellung von Baugruben, Leitungsgräben usw. technisch erschweren und verteuern.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Konfliktkarte „Wasser“ (LEK) sieht möglichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch Erosion in Einzugsgebieten mit hohen Anteilen erosionsgefährdeter Gebiete. Eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Stoffeinträge (nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat) wird als „überwiegend mittel“ und die Stoffverlagerung ins Grundwasser als möglich eingestuft. Die Ausführungen zum Schutzgut Boden (s. Teil B. Kap. 2.2.1.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“) gelten hier analog.

Grund-, Schichten-, Sickerwasser: Im Zuge der Erdaushubarbeiten (z. B. zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamente) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schichten- und Grundwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden könnten.

Während und nach niederschlagsreichen Perioden muss ggf. oberhalb schwach durchlässiger Schichten mit höheren Wasserständen, mit Staunässe und mit Sickerwasser gerechnet werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit und in Folge der festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungsart können der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmierfette und Treibstoffe für die Baufahrzeuge) und in der Folge Leckagen und damit verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Pestizide). Eine zukünftig fortdauernde Nährstoffanreicherung im Grundwasser in Folge der festgesetzten Nutzungen findet dann nicht mehr statt.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen werden durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt, beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert sein.

In Folge potenziell vorhandener, hoher Grundwasserstände sowie in Folge drückenden (Grund-) Wassers könnten an künftigen Gebäuden Schäden entstehen.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke könnten Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler) verlaufen, an die auch die benachbarten Landwirtschaftsflächen angeschlossen sein können, die im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt/beseitigt und insofern in ihrer Funktionsweise nachhaltig beeinträchtigt werden könnten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Oberflächengewässer, Oberflächenwasser. Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer (Still-, Fließgewässer) vorhanden sind, können hier keine negativ erheblichen Auswirkungen eintreten.

Künftige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, könnten durch u. a. aus den angrenzenden Flächen der freien Landschaft potenziell ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt/geschädigt werden.

Durch das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser könnten die im Umfeld vorhandenen gemeindlichen Kanalleitungen überlastet bzw. hierfür nicht dimensioniert/ausgelegt sein.

2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima aktuell in keinem Siedlungsbereich mit Risiko für klimatisch - lufthygienische Belastungen jedoch in einem Bereich mit zeitweilig höherer Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten.

Die künftig zu erwartende, zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Die Fläche wird wahrscheinlich wie die östlich angrenzenden Siedlungsflächen ein „überwiegend mittleres“ Risiko klimatisch - lufthygienischer Belastungen in Siedlungsbereichen aufweisen. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen könnte durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert werden.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen könnten insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen auftreten, die auf das bestehende Siedlungsumfeld einwirken.

In Folge der Ausweisung des neuen Wohngebietes wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (Anwohner-, Besucher-, Anliefer-, Versorgungs-, Entsorgungsverkehr) mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung bzw. Hausbrandes. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben kön-

nen an dieser Stelle nicht gemacht werden. Die diesbezüglichen Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst und/oder untersucht.

2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Die Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) stellt das Plangebiet als „Landwirtschaft und sonstige Flächen“ dar. Das LEK weist eine mittlere Lärmbelastung im Plangebiet aus (ausgehend von der Staatsstraße St 2197 und der Bundesautobahn BAB 73).

Das Landschafts-/Siedlungsbild wird sich verändern (Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Siedlungsflächen).

Die Siedlungsfläche könnte ungeordnet ausfransen und hierdurch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes führen.

Es könnten Bauformen entstehen, die sich gestalterisch weder in das bestehende bauliche Umfeld noch in die örtliche Topographie einfügen.

2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Konfliktkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) trifft zu den Plangebietsflächen keine Aussagen. Ein Verlust historischer Substanz und historischer Informationswerte in Kulturlandschaftsräumen mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung wird nicht erwartet.

In Folge der baulichen Realisierung des Plangebietes könnten Kultur- und Bodendenkmäler beschädigt/zerstört werden.

In Folge der Planung und der baulichen Realisierung könnten sich negativ erhebliche Auswirkungen auf weitere Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) ergeben.

2.2.1.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das BauGB fordert die Berücksichtigung des Wirkgefüges zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Die Stadt Bad Staffelstein kann zusätzlich zu den in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) bereits beschriebenen Auswirkungen keine unter dem Aspekt des „Wirkgefüges“ und der „Wechselwirkungen“ zusätzlichen Auswirkungen erkennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über den üblicherweise vorkommenden und vorbeschriebenen Umfang hinaus sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen.

Gebäudeabbrissarbeiten o. ä. werden nicht notwendig, da diesbezügliche Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind. Ggf. werden Gehölzrodungen im Bereich der privaten Gartenfläche auf Teilen der Fl.-Nr. 1777/5 (Gmkg. Bad Staffelstein) notwendig.

Unvermeidbar sein werden Abgrabungsarbeiten insbesondere bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, Kellergeschossen, der Herstellung des Straßenunterbaues und für Flächenbefestigungen sowie bei der Herstellung von Leitungsgräben.

2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen. Im Wesentlichen erfolgt die Inanspruchnahme der Ressource „Boden/Fläche“. Art und Umfang sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen. Dauerhaft negativ erhebliche Auswirkungen in Folge dieser Inanspruchnahme kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen, zumal sie insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels alles unternommen hat, um die notwendige und unvermeidbare Flächenüberbauung/Versiegelung durch Gegenmaßnahmen zu kompensieren (z. B. durch die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote, Begrenzung der höchstzulässig überbaubaren Grundstücksfläche, naturschutzfachliche Kompensationsflächen/-maßnahmen).

2.2.4 Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ein konkretes Vorhaben beschreibt und definiert. Daher können zum Zeitpunkt der Planaufstellung Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffert und beschrieben werden.

Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. Auf die Ausführungen zum Thema Klima/Luft (s. Teil B. Kap. 2.1.1.5 „Bestandsbeschreibung Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.2.1.5 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.3.5 „Klima/Luft“) wird verwiesen.

Bezüglich des Aspektes „Erschütterungen“ verweist die Stadt Bad Staffelstein auf ihre Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.2 („Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten“). Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen) können dauerhaft mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist. Dies bedarf keiner besonderen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude- und die Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Anteil von Grün-, Frei-, Bau- und Verkehrsflächen und zu Pflanzgeboten, um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (z. B. Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen) gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Wohngrundstücke. Zur Vermeidung solcher Auswirkungen sieht der BBP/GOP Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vor. So sind u. a. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung) so auszuführen, dass die vorbeschriebenen Auswirkungen unterbunden werden.

Der BBP/GOP bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (z. B. Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze) ausgeht.

Mit dem Schutz vor Lärm bzw. gegen Lärm hat sich der BBP/GOP auseinandergesetzt. Auf die diesbezüglich wirksam werdenden Festsetzungen wird verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass in Folge des Betriebes des geplanten Wohngebietes keine besonders wahrnehmbaren, gebietsuntypischen Gerüche entstehen werden.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. Lärm, Staub, akustische, optische Reize) im Zuge der Errichtung des Wohngebietes inkl. aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsgrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen

(Stadt Bad Staffelstein, LRA, Sicherheitsbehörden, Baufirmen) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge des BBP/GOP vor Ort keine unlösbaren Konflikte abzeichnen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für ein Wohngebiet üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anliefer- und Anwohnerverkehr und/oder durch haustechnische Anlagen. Für diese Emissionen gelten die relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und zu beachten/einzuhalten sind.

2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, fallen voraussichtlich folgende Abfallarten an:

- Oberboden mit Vegetationsauflage/grasig - krautigem Bewuchs
- Baugrundboden
- Schnitt-/Rodungsgut von Gehölzen

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwenden. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden zukünftig wohngebietstypische Abfälle (z. B. Hausmüll, Biomüll, Gelber Sack, Windsack, Gartenabfälle, Papier, Glas) anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Auch hier können an dieser Stelle exakte, quantifizierbare und qualifizierbare Mengenangaben nicht gemacht werden.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (z. B. Abholung, Transport, Wiederverwertung, Mülltrennung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Lichtenfels organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist im Trennsystem vorgesehen und möglich. Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort aufbereitet. Auch diesbezüglich lassen sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen. Die Kläranlage entspricht dem Stand der Technik ist für die Bewältigung zusätzlicher neuer Mengen ausgelegt.

2.2.6 Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Da sowohl eine qualifizierte Trinkwasserversorgung als auch eine ebensolche Schmutzwasser- und Müllentsorgung gewährleistet sind, bestehen unter diesen Aspekten keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsums potenziell verunreinigten Trinkwassers oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlende Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes).

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei den Plangebietsflächen nicht um Altlastenflächen bzw. nicht um kontaminierte und/oder mit Kampfstoffen/-mitteln belastete Flächen, so dass unter diesen Aspekten eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit (z. B. durch Ausgasungen, Gerüche) nicht zu befürchten ist.

Aufgrund der im BBP/GOP festgesetzten Art der Nutzung sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial z. B. von Industriegebieten o. ä. nicht vergleichbar (z. B. kein Vorkommen von Störfallbetrieben, keine Materialproduktionen, kein Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen wie z. B. Treibstoffe). Die mit dem BBP/GOP gesicherten Flächen und die damit funktional verbundenen Nutzungen tragen dazu bei, das Wohnen zu fördern.

Unkalkulierbare Risiken für das kulturelle Erbe (z. B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe) sind nicht zu erkennen.

Gemäß Auskunft der Stadt Bad Staffelstein sind im gesamten Gemeindegebiet keine Störfallbetriebe vorhanden. Damit potenziell verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen können ausgeschlossen werden. In einem Wohngebiet ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Insofern ergibt sich ausgehend von den geplanten Bauflächen gegenüber den benachbarten Siedlungsgebieten hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.6 („Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB“) wird hingewiesen.

Die Ansiedlung produzierender und in der Regel dann auch stark emittierender Gewerbebetriebe o. ä. ist im Plangebiet gleichfalls unzulässig, so dass sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo auch eine erhebliche, unzulässige und gesundheitsgefährdende Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft verneinen lässt.

2.2.7 Auswirkungen 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

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-, SPA - Gebiete) sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden und in Folge der Planung nicht betroffen.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sind im Geltungsbereich und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökotoflächen, sonstige Flächen).
- Naturdenkmale sind weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.
- Gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG bzw. des Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden/nicht betroffen.

Im Umfeld des BBP/GOP bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte berücksichtigt werden müssten.

Im Plangebiet selber sind keine besonderen, sonstigen Umweltprobleme bekannt/vorhanden.

2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Das im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geschnürte Maßnahmenbündel hat alles auf der Ebene der Bauleitplanung Mögliche und Zulässige unternommen, um sowohl die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen als auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“ zu minimieren. Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit einem verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getätigt werden.

2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Vorliegend handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten. Insofern kann die Stadt Bad Staffelstein eine einschlägige Relevanz dieses Aspektes im konkreten Planfall nicht erkennen und

verzichtet auf weitere Ausführungen. Es handelt sich nicht um ein Gebiet, in dem mit bestimmten Stoffen und Techniken hantiert wird (wie z. B. in Gewerbe-/ Industriegebieten).

2.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowie von Grundstücken Dritter wird in Folge des BBP/GOP nicht beeinträchtigt. Diesbezügliche Belange sind erkannt und planerisch berücksichtigt. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten. Wie mit Blick auf die Planzeichnung festzustellen ist, sichert der BBP/GOP Flächen zur Gewährleistung der direkten Anbindung der neuen Siedlungsfläche an die freie Landschaft.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erarbeiteten Festsetzungen dienen dem Schutz des Baugebietes und seiner Bewohner/-innen gegenüber Verkehrslärm und damit der Gewährleistung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Festgesetzt ist, dass Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (egal, ob auf dem Dach oder an Fassaden montiert) durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung) sowie die Beleuchtung künftiger Außen-/Freianlagen so auszuführen sind, dass negativ erhebliche Auswirkungen auf Dritte unterbunden werden.

Es gehen keine für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive und/oder passive Erholung verloren. Da den Flächen bereits derzeit kein direkter „Erlebniswert“ zugesprochen werden kann, sind diesbezügliche Belange nicht betroffen. Auch der Erlebniswert der umgebenden, verbleibenden Flächen wird nicht in erheblicher Weise gestört/beeinträchtigt. Daher sind unter diesem Aspekt keine weiteren Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen notwendig.

An den bisher bereits vorhandenen, ortsüblichen, auf den Geltungsbereich einwirkenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen ausgehend von den umgebenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird sich nichts ändern. Diese sind zudem dann vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen und hinzunehmen, wenn sie sich in dem gemäß Immission-/ Lärmschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen. Die Festsetzung diesbezüglich wirksamer werdender Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist nicht notwendig.

Mit Baulärm ist zu rechnen. Dieser wird auch im Bereich der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wahrnehmbar sein. Es handelt sich um temporäre Lärmeinflüsse, die mit der Fertigstellung der Bauleistung enden. Die Festsetzung diesbezüglich mindernd wirksamer werdender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Bereits durch die getroffene Standortauswahl (überwiegend intensiv genutzte, artenarme, nährstoffreiche, ausgeräumte, strukturlose Agrarproduktionsflächen) hat die Stadt Bad Staffelstein alles unternommen, um die Auswirkungen auf Flora und Fauna zu minimieren, da es sich aus naturschutzfachlicher sowie artenschutztechnischer Sicht um vergleichsweise geringwertige Flächen ohne besondere Artenvorkommen und Potenziale handelt.

Da im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen keine Wildwechsel festgestellt werden konnten, können derartige Strukturen in Folge der Realisierung des Baugebietes nicht zerstört/beeinträchtigt werden. Im Sinne der Eingriffsminimierung hat die Stadt Bad Staffelstein alles unternommen, um innerhalb des Plangebietes sowie im Austausch des Plangebietes mit der freien Landschaft die Durchlässigkeit nicht zusätzlich zu erschweren/behindern (z. B. durch das Verbot von Einfriedungsmauern). Zudem sind Querverbindungen zur freien Landschaft vorhanden bzw. im BBP/GOP vorgesehen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf deren Grundlage kann die Wertigkeit und die Bedeutung der Plangebietsflächen als Lebensraum für im Rahmen der Bauleitplanung prüfrelevante, schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sowie deren Vorkommen im Plangebiet abgeschätzt und beurteilt werden. Die Stadt Bad Staffelstein kommt darin zu dem Ergebnis, dass eine unzulässige Schädigung prüfrelevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist. Um dies zu gewährleisten, hat die Stadt Bad Staffelstein artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet. Für die saP - relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, können damit unter Einbeziehung der vorgesehenen, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen einer Verwirklichung der auf Basis des BBP/GOP zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung nach Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht entgegen.

Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Pflanzgebote festgesetzt. Auch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (z. B. zum Thema Beleuchtung, Fassadengestaltung, Verbot von Stein-/ Schottergärten/-flächen, Festsetzung zur Verwendung von Insektennährgehölzen,) dienen der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Boden

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der

DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu berücksichtigen.

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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 und der DIN 19 731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18 915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend der DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet der folgende Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Bodenschutzbehörde am LRA Lichtenfels ist umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann eine qualifizierte Erkundung durch einen/eine Sachverständige(n) für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.7 („Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) verwiesen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerklasten und der spezifischen Gründungssituation aus-

gesprochen werden. 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 Untergrundes gewinnen zu können.

Dachbegrünungsmaßnahmen zur Minimierung baubedingter Versiegelungen sind festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ist der maximal zulässige Versiegelungsgrad begrenzt und damit der Flächenanteil definiert, der nicht versiegelt/überbaut werden darf. Dies trägt zur Eingriffsminimierung bei. Die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge ist festgesetzt.

Hinsichtlich der zukünftigen, potenziellen Handhabung bodengefährdender Stoffe gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN - Normen, Verordnungen. Bei deren Einhaltung sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Betriebsunfälle mit bodengefährdenden Stoffen weitestmöglich unterbunden/ausgeschlossen bzw. wenn überhaupt dann nur im für Wohngebiete typischen Umfang zu erwarten.

Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere, betriebsbedingt hingegen geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Grund-, Schichten-, Sickerwasser: Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerischem Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Lichtenfels zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist aufgrund der gewählten Nutzungsform weitgehend ausgeschlossen. Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAWS, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Zur Steigerung der Versickerungsrate ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Die festgesetzte GRZ regelt den höchstzulässigen Versiegelungsgrad bzw. Grad der Überbauung auf den jeweiligen Grundstücken, was den Flächenverbrauch minimiert und dem Erhalt der Versickerungs-

fähigkeit der Böden entgegenkommt. Zudem sind private und öffentliche Grünflächen und interne/externe Ausgleichsflächen festgesetzt, demnach vollständig unversiegelte Flächen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie gegen drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (Auswirkungen: Erhöhte bauliche, technische Anforderungen, Kosten, erhöhter Unterhaltungsaufwand) liegen im Zuständigkeitsbereich des/der Bauherren/-in. Als Schutz gegen Grundwasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Sofern vorhanden und baubedingt betroffen, sind unterirdische Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Entwässerungs-/ Wegseitengräben) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt (sofern notwendig) und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Oberflächengewässer, Oberflächenwasser: Der Schutz baulicher Anlagen gegen den Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem/der Grundstückseigentümer/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Jedoch stellt die Stadt Bad Staffelstein mittels Festsetzungen sicher, dass künftige Wohn-/Hauptgebäude bis zu einem bestimmten Maß über das künftige Straßen- und damit über das Urgeländenniveau hinausgehoben werden können. Dies dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen und sonstigen privaten Grundstücken durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist. Diesbezüglich gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung.

Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, ob die im Umfeld vorhandene Kanalisation dafür ausgelegt und dimensioniert ist, dass künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser geordnet ableiten zu können. Da dies nicht vollständig der Fall ist, hat die Stadt Bad Staffelstein die Flächen des Geltungsbereiches als Flächen festgesetzt, innerhalb derer Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen ist.

Zur Entlastung des Kanalnetzes dienen die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen sowie die Vorgabe zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge. Diese verbessern die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensieren teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduzieren die Flächenabflusswerte.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bezogen sowohl auf das Schutzgut Grundwasser als auch auf das Schutzgut „Oberflächengewässer/Oberflächenwasser“ jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt.

Die für das Schutzgut „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) und für das Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.3.4) getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, dass die Plangebietsflächen innerhalb von Flächen mit einer hohen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Daher kann das Plangebiet diesbezüglich gegenüber dem Status quo keine negativ erheblichen Auswirkungen für die übrigen, im Umfeld befindlichen Siedlungsflächen entfalten, d. h. abflussverzögernd wirken bzw. diesbezügliche Barrierewirkungen entwickeln. Positiv wirken sich hier auch die vergleichsweise geringen, festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen aus (3 Vollgeschosse, höchstzulässige Gebäudehöhen).

Festgesetzt wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ und kein Industrie-/ Gewerbegebiet“. Wohngebiete sind hinsichtlich ihrer Emissionen und ihres Emissionsverhaltens nicht mit diesen Gebieten zu vergleichen. Daher verschärft das Plangebiet die bisherige Situation innerhalb inversionsgefährdeter Bereiche nicht in unzulässiger Art und Weise. Unter lufthygienischen Aspekten gilt, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen wie auch den zukünftig das neue Wohngebiet nutzenden Menschen. Diesbezügliche Nachweisführungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) können außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch geeignete Gegenmaßnahmen minimiert werden (z. B. Befeuchtung der Baufelder und Fahr-/Transportwege, langsames Fahren, Abdeckung von Transportfahrzeugen, Einsatz geräusch-, vibrationsarmer Baugeräte nach dem Stand der Technik). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar. Darüber hinaus handelt es sich um temporäre Auswirkungen.

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Festgesetzt ist die Verwendung klimaresistenter, trockenstressverträglicher, frostharter Laubgehölze. Deren Anpflanzung bietet gegenüber der Ver-

wendung von Koniferen größere Vorteile (z. B. höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂ - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz).

Festgesetzt sind Dachbegrünungsmaßnahmen. Sie tragen dazu bei, Auswirkungen auf das Klima in Folge einer reduzierten Aufheizung von Dachflächen und damit verbundenen Hitzeabstrahlung zu minimieren. Darüber hinaus übernimmt die Dachbegrünung Filterfunktion (z. B. Binden von Staub) und entfaltet eine abkühlende Wirkung (in Folge Verdunstungskälte).

Empfehlungen hinsichtlich des Einsatzes von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, zur Nutzung von Geothermie sowie zur energetisch optimierten Ausführung künftiger Gebäude sind erarbeitet.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche wird die mit der Überbauung/Versiegelung einhergehende Flächenaufheizung minimiert/limitiert.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im bestehenden Siedlungsumfeld ist in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes zu verneinen. Zwar verändert sich in Folge der geplanten Siedlungsflächenerweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen, erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Das geplante Wohngebiet schließt an vorhandene Siedlungsflächen an und rundet sie nachvollziehbar ab. Eine räumliche Zuordnung der Plangebietsflächen zu bestehenden Siedlungsflächen ist gegeben. Mittels Festsetzung gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein, dass sich künftig neu entstehende Wohn-/ Hauptgebäude in den Bestand einfügen bzw. diesen fortsetzen (z. B. Vorgaben zur Bauweise, zur max. zulässigen Gebäudehöhe, zu den Dachformen, zur Geschossigkeit, zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus, zur Fassadengestaltung). Die festgesetzten Pflanzgebote sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung dienen der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung der neuen Siedlungsfläche in den örtlichen Landschaftsteil. Die Stadt Bad Staffelstein kann nicht erkennen, dass in Folge der geplanten Baugebietsausweisung historische Sichtachsen, Blickbeziehungen und/oder -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hin-

ein erheblich und in unzumutbarer Art und Weise beeinträchtigt/verändert werden.

Ergebnisbewertung: Unter berücksichtigender Wertung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Insofern sind negativ erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter auszuschließen. Auf die die Belange der Bodendenkmalpflege betreffenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.3 („Schutzgut Boden“) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

Die Planung ist so konzeptioniert, dass keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken bzw. Sachgütern nicht beteiligter Dritter erfolgt bzw. notwendig wird. Die Zugänglichkeit zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu sonstigen Grundstücken bleibt gegenüber dem Status quo unverändert erhalten. Sonstige Sachgüter, also alle natürlichen und von Menschen geschaffenen Güter, die für den/die Einzelne(n), die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind, unabhängig von ihrer kulturhistorischen, wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung, sind nicht vorhanden.

Ergebnisbewertung: Bau-, betriebs- und anlagebedingt sind bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen

2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang

Die Stadt Bad Staffelstein hat bei der abwägenden Entscheidung über Art und Umfang des Ausgleiches eigenverantwortlich zu entscheiden, welchen Ausgleich sie als sachgerecht ansieht, wie im Übrigen bereits auch aus § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgt. Dieser Abwägungsspielraum bezieht sich nicht nur darauf, in welcher Form der Ausgleich erfolgen soll. Es besteht auch keine Rechtspflicht, einen z. B. auf Grundlage des Leitfadens ermittelten Ausgleichsbedarf stets exakt zu 100 % zu decken. In die Abwägung über Art und Umfang des Ausgleiches sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auch die von der Ausgleichsregelung nachteilig berührten Belange einzustellen. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen dürfen keine unverhältnismäßigen Opfer fordern. Damit sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht um jeden Preis festzulegen. Vor diesem Hintergrund vertritt die Stadt Bad Staffelstein die Auffassung, die nachfolgende Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffsumfangs sowie des Ausgleichsbedarfes gemäß den Empfehlungen des Leitfadens in zutreffender Art und Weise durchgeführt zu haben. Die Ein-

griffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wird (Neufassung, Stand: 12/2021). Dazu wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen und deren entsprechenden Merkmalen und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte eine Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Anlehnung an die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV). Die Intensität des Eingriffes wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens soweit möglich aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu diente die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4). Für die Eingriffsflächen, die bereits versiegelt sind (Straße), wurde durch die Stadt Bad Staffelstein ebenfalls gemäß Vorgabe des Leitfadens ein Beeinträchtigungsfaktor in Höhe von 0,0 gewählt. Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können über einen sog. „Planungsfaktor“ durch Abschläge von insgesamt bis zu max. 20 % vom ermittelten Ausgleichbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall erfolgt die Schaffung kompakter Siedlungsräume, eine naturnahe Gestaltung der Wohngärten, die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen mit einer Farbtemperatur von maximal 2.500 Kelvin, sowie der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, wodurch gemäß den Vorgaben des Leitfadens ein Planungsfaktor in Form eines Abschlages in Höhe von 20 % des ermittelten Ausgleichbedarfes angesetzt werden darf und wird. Die Berechnung erfolgte auf dem nachfolgend dargelegten Rechenweg.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Ausgleichs-} & = & \text{Eingriffs-} & \times & \text{Wertpunkte BNT/m}^2 & \times & \text{Beeinträchti-} & & \text{Pla-} \\ \text{bedarf} & & \text{fläche} & & \text{Eingriffsfläche} & & \text{gungsfaktor/} & - & \text{nungs-} \\ & & & & & & \text{GRZ} & & \text{faktor} \end{array}$$

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Code	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	11 047	2	0,4	8 838
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	1 654	2	1,0	3 308
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	350	6	0,4	840
Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	415	4	0,4	664
Artenarme Säume und Staudenfluren	K11	109	4	1,0	436
Mesophiles Gebüsch / Hecken	B112	24	10	0,4	96
Einzelbäume / Baumreihen, junge Ausprägung	B311	52	5	0,4	104
Einzelbäume / Baumreihen, mittlere Ausprägung	B312	134	9	0,4	482
Privatgarten, strukturarm	P21	244	5	0,4	488
Versiegelte Flächen (gepflastert, asphaltiert)	V11	273	0	0,0	0
Summe		14 302 m²			15 256

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	Die geplante Siedlungsfläche bindet an eine geeignete, bestehende Siedlungseinheit an. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst.	Zeichnerische Festsetzung
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochtonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Je angefangener 550 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechter, stark trockenheitsverträglicher, winterharter Laubbaum mit hoher Stadtklimaresilienz zu pflanzen.	Festsetzung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin.	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit geringen Blauanteilen im Spektrum und mit einer Farbtemperatur von max. 2.500 Kelvin ist festgesetzt	Festsetzung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Nur hochbeanspruchte Flächen dürfen in gebundenen Bauweisen ausgeführt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen.	Festsetzung
Summe (max. 20 %)		20 %

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	12 205
------------------------------------	---------------

Tab. 2: Bestandsbewertung mit Ermittlung Ausgleichsbedarf (Quelle: H & P)

Der in Folge der Planung zu kompensierende Ausgleichsbedarf wurde mit **12 205 WP** berechnet (s. Tab. 2). Dieser Eingriff muss umfangsgleich kompensiert werden.

Die Bestandserfassung (Ausgangszustand), die Bewertung des Ausgangszustandes und die Darstellung des Eingriffes sind in Anlage 1 zu dieser Planbegründung mit Umweltbericht dargestellt.

2.4.2

Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Die Suche nach einer geeigneten Kompensationsfläche für den Ausgleichsbedarf von 12 205 WP wurde bereits eingeleitet. Die Fläche sowie die geplanten Maßnahmen werden bis zur Vorlage der Entwurfsunterlagen des BBP/GOP ergänzt.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Stadt Bad Staffelstein muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der BBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Stadt Bad Staffelstein hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche, planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Bereits in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) hat die Stadt Bad Staffelstein ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe sie zur Überplanung der Geltungsbereichsflächen veranlasst haben.

Die mit dem BBP/GOP formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Stadt Bad Staffelstein bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Stadt Bad Staffelstein die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, Belange der Daseinsvorsorge/Daseinsfürsorge, Belange der Familien und Kinder) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.3 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Stadt Bad Staffelstein keine prüfrelevante Alternative dar, da sie im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung Eingriffe/Nachteile rechtfertigen. Mittels des BBP/GOP kann langfristig eine geordnete, städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und sichergestellt werden. Der Verzicht auf die Planung würde den seitens der Stadt Bad Staffelstein formulierten, städtebaulichen Planungszielen entgegenlaufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Nutzung keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. höherer Anteil an Grünflächen anstelle von Bau- und Verkehrsflächen). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält die Stadt Bad Staffelstein ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es ist ihr Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Sie geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Gleiches gilt für die geplanten Verkehrsflächen. Bereits aus wirtschaftlichen Gründen wurden diese auf das notwendige Minimum reduziert.

Die Stadt Bad Staffelstein hat ihren Planungsstandpunkt begründet, dargestellt und abgewogen. Sie kann nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem BBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura - 2000 - Gebiete im Sinne des BNatSchG)
- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)

- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - 7 d BauGB).

Prüfrelevant ist die Frage, inwieweit der BBP/GOP in eine gefahrengeneigte Umgebung hineingeplant wird, in der schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten können, und so den Auswirkungen eines externen, schweren Unfalles oder einer externen Katastrophe ausgesetzt wird. Die Auswirkungen wirken gleichsam von außen auf die Geltungsbereichsflächen ein. In diesen Fällen bezeichnet der Begriff „anfällig“ die besondere Verwundbarkeit, Verletzbarkeit oder Schadensanfälligkeit der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Im Plangebiet ist künftig von einer mittleren Nutzungsdichte und in der Folge von einer mittleren Bevölkerungsdichte/Wohndichte o. ä. auszugehen. Aufgrund der hier künftig etablierten Nutzungen („Allgemeines Wohngebiet“) ist von einem durchschnittlich - normalen Maß besonders schutzbedürftiger Menschen auszugehen (Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kranke, pflegebedürftige Menschen). Vor diesem Hintergrund sind die Plangebietsflächen gegenüber von außen einwirkenden schweren Unfällen und Katastrophen grundsätzlich als durchschnittlich anfällig und insofern als durchschnittlich schutzwürdig zu bezeichnen.

Ursache für Katastrophen (besonders schwerwiegendes schädigendes Ereignis) ist im Regelfall ein Naturereignis (z. B. Hochwasser, Erdbeben, Bergsturz, Lawinen, Steinschläge). Katastrophen können aber auch auf menschlichem Verhalten beruhen (z. B. Flugzeugabsturz, Terroranschlag). Wie sich aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt, sind die Flächen des Plangebietes hinsichtlich von außen einwirkender Katastrophen grundsätzlich als nicht anfällig zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld sog. Störfallbetriebe gemäß der Seveso - III - Richtlinie.

Bei den im Plangebiet künftig zulässigen, baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen handelt es sich nicht um Einrichtungen, die besonders anschlag-/terrorgefährdet sind (wie z. B. öffentliche Einrichtungen, Rathäuser, diplomatische Vertretungen, Industrieanlagen, Regierungsgebäude). Insofern ist die Anfälligkeit gegenüber Eingriffen Unbefugter als gering zu bezeichnen.

Auch die umgebungs- und lagebedingte Anfälligkeit der Geltungsbereichsflächen ist im Gesamtüberblick als gering zu bezeichnen.

Prüfrelevant ist die gleichsam „spiegelbildliche“ Frage, ob die künftig im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung so beschaffen sind, dass hier schwere Unfälle und Katastrophen nach Außen, also auf die Umgebung, beeinträchtigend wirken können.

Mit Blick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“), die Größe und die Lage des Plangebietes im Verhältnis zu benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebiete) ist festzustellen, dass ausgehend von den Plangebietsfläche auf die Umgebung Beeinträchtigungen in Folge schwerer Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind. Innerhalb des Plangebietes ist nicht von der Ansiedlung gefahrenanfälliger Vorhaben und

Nutzungen auszugehen, die sich negativ erheblich auf die benachbarten Siedlungsflächen auswirken könnten.

Das nach dem BBP/GOP zulässige Vorhaben ist für schwere Unfälle bzw. Katastrophen nach Lage und Beschaffenheit nicht geeignet und insofern auch nicht anfällig dafür, in der Nachbarschaft Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - d und 7 i BauGB hervorzurufen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1.1 Umweltbericht

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg (zur Verfügung gestellt über die Stadt Bad Staffelstein, Stand: 05/2025)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (06.03.2024, 22.04.2024, 23.05.2024, 26.07.2024, 01.04.2026, 13.04.2026), H & P, 96047 Bamberg)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbilder mit den Ergebnissen der Bestandserfassung (H & P, 96047 Bamberg)

Die anschließende, prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des LEK, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen und Baugrundgutachten. Darüberhinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtlich vorgenommene Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK und dem ABSP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP und des LEK, örtliche Bestandsaufnahmen sowie eine schalltechnische Untersuchung zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandserfassung (H & P), der Auswertung des FNP/LSP, des LEK, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des LfU, der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten bzw. gesetzlich geschützten Biotopen abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des BLfD („Bayerische Denkmal Atlas“ bzw. „Bayern Atlas Plus“), des LEK sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

3.1.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)/ Relevanzabschätzung

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018. Hierfür wurden die in Teil B. Kapitel 3.1.1.1 („Umweltbericht“) aufgelisteten Daten/Informationen/Unterlagen berücksichtigt.

3.1.1.3 Schalltechnische Untersuchung

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der Sound-PLAN GmbH, Backnang in der Version 9.1 verwendet. Das den Berechnungen zugrunde liegende digitale Geländemodell wurde mithilfe folgender Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert:

- DGM1-Daten (1m-Gitter / ASCII-txt (at) Standard)

- 3D-Gebäudemodell LoD2 / CityGML-Format

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung fehlen konkrete Angaben (Langfristanalyse) zu den im Plangebiet vorhandenen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserständen. Genaue Kenntnisse zu den lokalen klimatischen Verhältnissen sind nicht bekannt. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

3.2.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Punkt 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2 a und 4 c BauGB besteht eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des BBP/GOP auf die Umwelt. Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Planes ergeben. Primärer Anwendungsbereich des durch die Umweltprüfungs-Richtlinie (UP - RL) vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen, prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen aller Planungen. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitorings nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen, in diesem Fall der Stadt Bad Staffelstein, entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

3.2.2 Herleitung der Überwachung

Das Überwachungskonzept konzentriert sich auf die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen. In der Praxis soll für die im Umweltbericht dargelegten und als erheblich erkannten Umweltauswirkungen geklärt werden, ob - und wenn ja, wie - diese überwacht werden sollen.

Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen, was im Einzelfall zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll. Hierzu wird auf die tabellarische Übersicht in Anlage 2 zur Planbegründung mit Umweltbericht verwiesen. Bei der Überwachung kann auf interne Organisationsstrukturen der Kommunalverwaltung zurückgegriffen werden. Sofern ohnehin noch nicht bereits geschehen, empfiehlt es sich gegebenenfalls, dass zukünftig die Überwachung bei einer Stelle in der Verwaltung zentral koordiniert wird. Die eigentliche Durchführung der Überwachung erfolgt dann unter Ausnutzung bestehender behördlicher Überwachungsstrukturen in Arbeitsteilung bei den jeweils fachlich kompetenten bzw. zuständigen kommunalen Dienststellen sowie unter Einbeziehung übergeordneter Fach-

stellen (z. B. LRA, WWA, AELF, Regierung). Ergänzend kann die Stadt Bad Staffelstein die Kooperation z. B. mit Umweltverbänden und/oder mit ehrenamtlich Interessierten suchen.

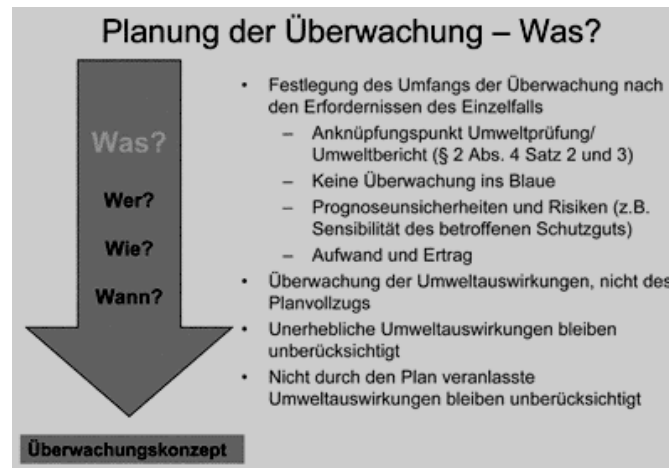


Abb. 14: Schematischer Überblick über den schrittweisen Ablauf auf dem Weg zum Überwachungskonzept für das Monitoring (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen auf einen Vorhabenträger zu übertragen oder deren Kosten in Folgekostenvereinbarungen einzubeziehen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge).

Im Rahmen des Monitorings geht es nicht um die Befriedigung eines fachlich motivierten, naturwissenschaftlichen Erkenntnisinteresses, sondern darum, Anhaltspunkte für erhebliche Abweichungen von den im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen zu erfassen, d. h. die Stadt Bad Staffelstein soll auch ohne aufwändige, eigene Ermittlungen von Umweltdaten ihrer Überwachungspflicht nachkommen können.

3.2.3 Beschreibung der Überwachung

Auf die Ausführungen in Anlage 2 zu dieser Begründung wird verwiesen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet (= Geltungsbereich) liegt östlich des „Äußeren Frankenrings“ in westlicher Verlängerung der „St- Veit - Straße“ und nördlich der „Sudetenstraße“. Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur anschließenden baulichen Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ inkl. der dazugehörigen straßenmäßigen Erschließung. Der BBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 1,43 ha, die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Die Plangebietsflächen sind derzeit unversiegelt (mit Ausnahme der im Geltungsbereich liegenden Teilflächen einer Straße (ca. 250 m²). Von der Planung sind ausschließlich Flächen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen. Betroffenheiten amtlich kartierter Biotope und/oder gesetzlich geschützter Biotope sowie von Schutzgebieten liegen

nicht vor. Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wurde berechnet. Hierfür werden im weiteren Verfahrensverlauf externe Kompensationsflächen festgesetzt. Die nachfolgende Tabelle 3 fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen (bezogen auf die Schutzgüter) in Form einer Kurzübersicht zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschafts-/Siedlungsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-/Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Tab. 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) wird hingewiesen. Weiterhin wurden folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Lichtenfels. 10/1995. München
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_lif.pdf
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online - Viewer)
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern
www.umweltatlas.bayern.de/startseite/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen. 09/2019. Augsburg
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Stand: 12/2021, München

- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand: 01.06.2023
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus
https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info
- BUSSE, KRAUS: Bayerische Bauordnung. Kommentar (Loseblattsammlung, 2 Bände), Stand: 12/2025 (160. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand: 08/2025 (160. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- GIERKE, SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. Verlag W. Kohlhammer, 1. Auflage 2019, Stuttgart
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand: 2005)
<https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/index.htm>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand: 08/2024), 96052 Bamberg
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 04/2025. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

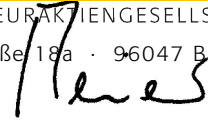
Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl. - Ing. Klara Plass
Bamberg, den 28.04.2026
G:\STA2401\Bauleitplanung\BBP beg 2026-04-
28_VE.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURARCHITEKTENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



ANLAGEN

- Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan
Anlage 2: Übersichtstabelle Monitoring