

Stadt Bad Staffelstein

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Südwestlich der Anger-
straße II“

in Bad Staffelstein

Planbegründung

Entwurf vom 28.03.2023

Bearbeiter:

Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	3
3.1	Verfahrensart	3
3.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	5
3.4	Verfahrensverlauf	5
3.5	Verfahrensdurchführung	6
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	6
4.1	Lage des Plangebietes	6
4.2	Abgrenzung des Plangebietes	7
5.	PLANGRUNDLAGEN	7
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 09/2020)	7
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 09/2022)	7
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 10/2022)	7
5.4	Planunterlagen	8
6.	PLANUNGSVORGABEN	8
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01/2020)	8
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	8
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	10
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)	16
6.3	Überörtliche Planungen	20
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	20
6.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	20
6.6.	Im Zuge des Verfahrens überplanter, rechtskräftiger Bebauungsplan	21
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	22
7.1	Bestandsbeschreibung	22
7.2	Schutzgebiete	23

7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	23
7.4	Geologie/Baugrund	24
7.5	Altlasten	25
7.6	Geothermie	25
7.7	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	26
7.7.1	Allgemeine Informationen	26
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	26
7.7.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	27
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	28
7.8.1	Gestaltung des Orts-/Siedlungsbildes	28
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	28
7.8.3	Baustellenverkehr	29
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	30
8.1	Art der baulichen Nutzung	30
8.2	Maß der baulichen Nutzung	31
8.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	33
8.4	Verkehrsflächen	34
8.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	34
8.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	35
8.6.1	Allgemeine Hinweise	35
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	36
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	36
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	37
8.6.5	Müllbeseitigung	38
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	38
8.7.1	Allgemeine Hinweise	38
8.7.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	39
8.8	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	40
9.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	40
9.1	Abstandsflächen	40
9.2	Dachgestaltung	41
9.3	Fassaden-/Wandgestaltung	42
9.4	Einfriedungen	43
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	44
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	44

9.7	Nicht überbaute Flächen	45
9.8	Beleuchtung	46
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	46
10.1	Haustechnische Anlagen	46
10.2	Anwohnerverkehr/Parkplatzlärm	48
10.3	Staatliche Realschule („Viktor - von - Scheffel - Schule“)	49
10.4	Kinderlärm/Spielplatzlärm	50
11.	UMWELTBEZOGENE BELANGE	50
11.1.	Boden und Wasser	50
11.2	Klima	51
11.3	Luft	53
11.4	Energiekonzept	53
12.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	56
12.1	Allgemeine Hinweise	56
12.2	Bestand und Betroffenheit der Arten	58
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL	58
12.2.2	Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL	59
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Fischotter	59
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	60
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	60
12.2.2.4	Reptilien	61
12.2.2.5	Amphibien	62
12.2.2.6	Libellen	64
12.2.2.7	Käfer	65
12.2.2.8	Schmetterlinge	66
12.2.2.9	Weichtiere	67
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	67
12.2.3.1	Bodenbrüter	67
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	68
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	68
12.2.3.4	Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)	69
12.2.3.5	Vögel am/im Wasser	69
12.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	69
12.4	Gutachterliches Fazit	70
13.	FLÄCHENBILANZ	71
14.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	72

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der 1. Änderung 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. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 10.02.2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beabsichtigt die Stadt Bad Staffelstein im Bereich des Grundstücks mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 1785/2 (Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein) die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes (WR)“ gemäß § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des BBP/GOP „Südwestlich der Angerstraße II“ im Hauptort Bad Staffelstein verfolgt die Stadt Bad Staffelstein im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele:

- Nutzung des Nachverdichtungspotenzials eines im Zentrum gelegenen, bereits derzeit planungsrechtlich baureifen, bis dato jedoch unbebauten Grundstückes im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche
- Gewährleistung und Sicherstellung eines sozial- und stadtbildverträglichen Neben-/Miteinanders zwischen den im direkten Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und der innerhalb des Geltungsbereiches künftig geplanten Nutzung
- Sicherstellung einer Planung nach den städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Bad Staffelstein als Trägerin der kommunalen Planungshoheit, mit dem Ziel der Förderung zentrumsnaher Wohnnutzung; gleichzeitig Vermeidung eines zu hohen Verdichtungsgrades im Plangebiet; im Fokus steht eine an den konkreten Standort angepasste, städtebaulich verträgliche Bauweise und Baugestaltung
- Gewährleistung einer Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die alle relevanten, örtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt

- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraumes

Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt den Weg der „Innenentwicklung“, d. h. der Konversion, der Nach-, Um- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung innerstädtischer Gewerbe- und Industriebrachen, Baulücken, Grün- und sonstiger Frei-/Brachflächen. Ihr städtebauliches Handeln entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (siehe (s.) Kapitel (Kap.) 6.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01/2020)“ und in Kap. 6.2 „Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)“, wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Siedlungsflächen insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die von der Stadt Bad Staffelstein mit dem BBP-/GOP - Änderung gehandhabte Innenentwicklung entspricht dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungsstrukturen, einen peripheren „Einfamilienhausbrei“ und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende Handelszentren, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen. Die Stadt Bad Staffelstein hat als Wohnstandort hohe Qualität. Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine ihrer vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben. Es ist die Verantwortung der politischen Entscheidungsgremien alles zu unternehmen, um die gesamten zur Stadt Bad Staffelstein gehörenden Siedlungsflächen als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Der BBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, dies sicherzustellen. Im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt des Hauptortes als Wohnstandort und als Beitrag zur Revitalisierung vorhandener Flächenreserven entspricht der BBP/GOP den Zielen und Vorgaben, die sich die Stadt Bad Staffelstein selber gesetzt hat. Mit dem BBP/GOP berücksichtigt die Stadt Bad Staffelstein die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die geplante Entwicklung in zentrumsnaher Lage zielt darauf ab, langfristig für eine ausreichenden Auslastung und den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen und vorzuhaltenden Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. gastronomische, kulturelle Einrichtungen, Versorgungs- und Entsorgungssysteme usw.) zu sorgen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Insofern verfolgt die Stadt Bad Staffelstein 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 (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen. Mit dem BBP/GOP fördert die Stadt Bad Staffelstein die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Stadt- und Siedlungsflächenteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4

BauGB). Im Vordergrund steht das gemeindliche Anliegen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, ein Planänderungsverfahren durchzuführen. Durch die Entscheidung, für das vorliegende Planungsvorhaben ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, stellt die Stadt Bad Staffelstein mittels der damit verbundenen Beteiligungsverfahren sicher, dass alle relevanten privaten und öffentlichen Belange bzw. Interessen erkannt, aufgezeigt und gerecht mit- und gegeneinander abgewogen werden können und insbesondere die Öffentlichkeit von der ihr hieraus erwachsenden Mitwirkungsmöglichkeit Gebrauch machen kann. Gleichzeitig bietet die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für die Öffentlichkeit ein deutlich höheres Maß an Transparenz und Beteiligung, als beispielsweise ein Baugenehmigungsverfahren. Der Stadt Bad Staffelstein wird bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ihrer Bauleitplanung ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach seiner jeweiligen planerischen Konzeption. Mit dem BBP/GOP verfolgt die Stadt Bad Staffelstein das Ziel der Nachverdichtung eines bislang noch nicht baulich genutzten Baugrundstückes (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) und trägt dem Sparsamkeitsgebot nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben und ausreichend begründet ist.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt sich um einen BBP/GOP der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches liegender Flächen vorsieht und ihre Umnutzung vorbereitet. Die Anwendung dieser Verfahrensart ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang befindet sich kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Bereits aufgrund der Geltungsbereichsgröße (nicht identisch mit der naturgemäß immer deutlich geringeren, überbaubaren Grundstücksfläche) von insgesamt ca. 0,47 ha (ca. 4.700 m²) wird ersichtlich, dass die vorgenannte Obergrenze nicht erreicht wird. Die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist eingehalten. Die Ausschlussgründe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB sind nicht einschlägig. Auf Grundlage des BBP/GOP wird kein in der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aufgeführtes Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach

§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann und abgesehen wird. Dieser Hinweispflicht wurde im Rahmen der Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nachgekommen. Den nachfolgenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Planbegründung Angaben zu den üblicherweise bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgütern (Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Luft, Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung, Kultur-/Sachgüter) enthält. Dies gewährleistet Dritten die Vermittlung eines umfassenden Gesamtbildes. Die Stadt Bad Staffelstein kommt damit ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen des Planvorhabens nach.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen des Bauleitplanes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Lichtenfels
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv) Coburg, Coburg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat Bauleitplanung, München
6. Regionaler Planungsverband, Oberfranken - West, Bamberg
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg (AELF), Außenstelle Bad Staffelstein, Bad Staffelstein
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
10. Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach, Kulmbach
11. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
12. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
13. PLEdoc GmbH, Essen

14. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
15. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lichtenfels, Kreisvorsitzende Frau Marion Damm, Ebensfeld
16. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf
17. Kreisheimatpflegerin Frau Göldner, Weismain
18. Kreisbrandrat Herr Vogler, Altenkunstadt/Burkheim
19. Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
20. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg

Weitere Stellen werden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt sind.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind bei der Stadt Bad Staffelstein keine Stellungnahmen eingegangen.

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	31.01.2023
Auslegungsbeschluss:	31.01.2023
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.02.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	09.02.2023 - 12.03.2023
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	09.02.2023 - 12.03.2023
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	28.03.2023
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	-
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 (gemäß § 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 Mains, an der Bundesautobahn BAB A 73, ca. 4,0 km südlich der Stadt Lichtenfels und ca. 3,0 km nördlich des Marktes Ebensfeld (s. Abbildung (Abb.) 1).



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

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptortes Bad Staffelstein, südlich der Bahnlinie „5100 Bamberg - Hof“, östlich des „Äußeren Frankenringes“ und westlich der „Angerstraße“, direkt östlich an der „Bayernstraße“, südlich der „Kaiser - Lothar - Straße“ und nordwestlich der „Kilianstraße“ (s. Abb. 2).



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

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,46 ha. Das Plangebiet liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein, wird

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1785/30 („Bayernstraße“) und 1785/3 (Privatgrundstück mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen) und 1785/15 (Parkplatz), |
| im Süden | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1785/30 („Bayernstraße“) und 1785/29 (Zufahrt Parkplatz, Spielplatz und Schule, Geh-/Radweg), |
| im Westen | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1785/23 (Privatgrundstück mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Gartenflächen) und 1785/41 (private Gartenfläche mit Nebenanlagen, Gehölzbeständen) sowie |
| im Osten | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1785/15 („Kaiser - Lothar - Straße“) und 1785/4 (Geh-/Radweg) |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): 1784/2, 1785/2, 1785/30 (TF), 1785/44 und 1785/45

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 09/2020)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg (zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bad Staffelstein, Stand 09/2020) zugrunde. Dieser Stand spiegelt - wie ein Abgleich mit der Darstellung der DFK im „Bayern Atlas Plus“ ergab - unverändert die aktuell gültigen Grenzverläufe wieder. Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

5.2 Bestandsvermessung (Stand: 09/2022)

Dem BBP/GOP liegt die terrestrische, digitale Bestandsvermessung (Stand: 09/2022, H & P, 96047 Bamberg) zugrunde. Die Bestandsvermessung ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Urgeländevermessung.

5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 10/2022)

Im Oktober 2022 (25.10.2022) erfolgte durch H & P eine erstmalige Bestandsbegehung zur Erfassung der örtlichen, städtebaulichen Verhältnisse.

5.4 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 28.03.2023), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Entwurf (Stand: 28.03.2023), H & P, 96047 Bamberg

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01/2020)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die 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 Mittelzentrum und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als Doppelzentrum eingestuft (s. Abb. 3, roter Kreis).

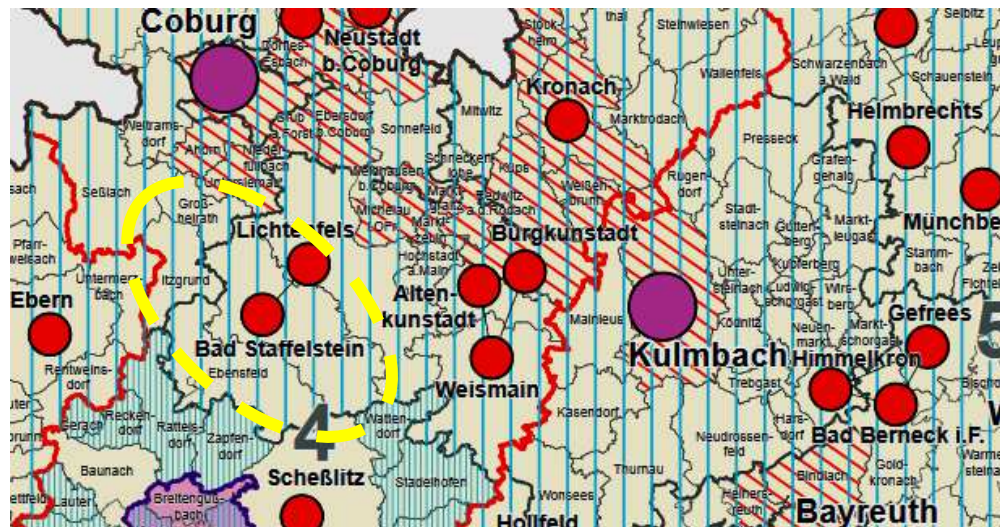


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Darstellung genordnet, o. M., Lage der Gemeinde gelb gestrichelt gekennzeichnet, Quelle: LEP)

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Baustein, die Bedeutung der Stadt Bad Staffelstein als lebenswerten Wohn- und Lebensbereich zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem er in einem Teilbereich die planerischen Voraussetzungen für Neuentwicklungen 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:

Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis des BBP/GOP ist nicht zu erkennen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich bereits derzeit aus planungsrechtlicher Sicht um Bauflächen und insofern um Flächen mit hoher ökologischer Belastbarkeit. Es handelt 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. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des BBP/GOP kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen. Auch aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen ist er hierfür nicht geeignet.

- 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:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) und in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt.

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

Hierzu wird festgestellt:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

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

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Zielvorgaben sind berücksichtigt. Es erfolgt keine Zersiedelung der Landschaft.

- 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:

Vor dem Hintergrund der vorhergehenden sowie der nachfolgenden Ausführungen ist nicht erkennbar, wie der BBP/GOP diesem Ziel zuwiderlaufen könnte. Vorhandene öffentliche Erschließungsstraßen können genutzt werden. Die Errichtung neuer Erschließungsstraßen wird nicht notwendig.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP. Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden ausgeschöpft und vorrangig genutzt.

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 Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen geschaffen und erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen zur Schaffung zusätzlichen 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 Verfahren förderte die Stadt Bad Staffelstein bei ihrer bauleitplanerischen Tätigkeit u. a. die Errichtung von Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren, für die Kinderbetreuung, für Industrie, Gewerbe und Handel sowie für die 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. Dieses strategische Vorgehen zeigt, dass die Stadt Bad Staffelstein bei ihren raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt. Auf diese Weise befriedigt sie eine vorhandene Wohnraumnachfrage und trägt zu einer längerfristigen Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahlen (Minimalziel) und damit in ihrem Verantwortungsbereich zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung bei.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert 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 Maß in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um Bauland/Siedlungsfläche. Insofern erfolgt mit dem BBP/GOP keine erstmalige, neue Inanspruchnahme unbeeinträchtigter Flächen der freien, offenen Landschaft, sondern die strukturelle, planerische Neuordnung bereits planungsrechtlicher ausgewiesenen Baulandes. Gegenüber dem Status quo erfolgt kein zusätzlicher/neuer Ressourcenverbrauch. Gegenüber der bislang zulässigen GRZ (0,4) kommt es in Folge des BBP/GOP zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades. Aus den getroffenen Festsetzungen (z. B. zur Eingriffsvermeidung/-minimierung, teilversickerungsfähige Beläge, Maßnahmen zur Dachbegrünung) geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kap. 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Die Stadt Bad Staffelstein versteht den BBP/GOP als einen Bestandteil/Beitrag dafür, innerhalb ihres Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereiches für eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung über alle Gemeinde-/Ortsteile hinweg zu sorgen bzw. die hierfür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Dies trägt auch zur Stärkung der gesamten Region bei.

- Die Abwanderung der Bevölkerung 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 Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein schafft durch die Nachverdichtung von Bauflächen innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“ im Nahbereich zum Zentrum des Hauptortes Bad Staffelstein gegenüber dem Status quo für mehr Menschen die Voraussetzung dafür, innerhalb eines attraktives Lebensumfeldes wohnen/leben zu können.

- 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 möglichst langfristige Auslastung bzw. einen möglichst langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.6 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt und in die Abwägung über die Machbar- und Sinnhaftigkeit des BBP/GOP eingestellt.

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (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 den Kapiteln 10 („Immissionsschutz“), und 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Darüber hinaus tragen eine Vielzahl von Festsetzungen (z. B. Dachbegrünung, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanzgebote, Verhältnis zwischen Grün-, Bau- und Verkehrsflächen) 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 auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden.

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

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. Dies ist geschehen. 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) und auch nicht innerhalb einer Erdbebenzone gemäß DIN 4149. Es liegt weiterhin nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. Die getroffenen Festsetzungen (z. B. max. zulässige GRZ, Pflanzgebote, Vorgaben zur Gestaltung der Grün-/

Freiflächen) gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Frei-/Grünflächen und berücksichtigen insofern 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 möglichst 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 geringen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung und innerhalb von Flächen mit einer Kaltluftgefährdung (Kaltluftstau-/Kaltluftsammelgebiete). Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Siedlungsgebietsflächen, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „allgemeine Bedeutung“ zukommt. Aufgrund der Lage und der 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 im Hauptort relevanter Flächen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Die geplante Siedlungsflächennachverdichtung verfolgt die vorgenannten Ziele und soll zudem die Position der Stadt Bad Staffelstein im Konkurrenzkampf mit dem südlich benachbarten Verdichtungsraum Bamberg um Einwohner stärken, da nur so dauerhaft eine eigenständige Siedlungsstruktur aufrechterhalten und gewährleistet werden kann.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planung stellt eine flächensparende Erschließung sicher. Es handelt sich um eine Planung, die zukünftig die Realisierung auch flächensparender Wohn-/Bauformen (Doppelhaus, Mehrfamilienwohnhaus) vorbereitet und möglich macht (Nachverdichtung, Innenentwicklung). Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an-

gemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt hierbei 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 kann nicht festgestellt werden. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um einen in den Siedlungskörper integrierten Bereich. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes ist weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren.

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine weitere, sinnvolle und maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes sowie der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Baukörper müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme- und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP gibt hierzu erste Hinweise (s. 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:

Im Falle des Plangebietes handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht bereits derzeit nicht mehr um Flächen der freien Natur und Landschaft und nicht um erholungsrelevante Flächen im Sinne des Grundsatzes, sondern um (baureifes) Bauland.

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

Hierzu wird festgestellt:

Aus den vorgenannten Gründen befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich ökologisch bedeutsamer Naturräume, auf die das LEP abstellt. Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, keine gesetzlich geschützten Biotope, keine schützenswerten Grünlandbereiche und keine Gewässer.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den im Plangebiet liegenden Flächen handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht bereits derzeit nicht (mehr) um unberührte Lebensräume wildlebender Arten im Sinne des Grundsatzes. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und die Ausweisung von Bauflächen kommt es teillächlich zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren (Umwandlung von Grünlandflächen in private Bau-/Gartengrundstücke und Verkehrsflächen). Wildwechsel konnten im Plangebiet erwartungsgemäß nicht festgestellt werden. Der BBP/GOP sieht eingriffsminimierende Maßnahmen vor, die dem Schutz insbesondere der Fauna dienen (z. B. Verbot von Einfriedungsmauern, festgesetzter Bodenabstand von Zäunen, Pflanzgebote, Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen, Vorgaben zur Fassadengestaltung).

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt 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. Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge, von Dachbegrünungsmaßnahmen, einer max. zulässigen GRZ, Entwässerung im Trennsystem) sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung).

- 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 freigehalten sowie Siedlungen vor einem 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 und auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise bzw. Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die der Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit des

Bodens und damit dem vorbeugenden Hochwasserschutz dienen. Die Ausführungen zum Grundsatz 7.2.1 (LEP) gelten 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:

Im Plangebiet sind keine Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler vorhanden, auch keine sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Relikte (Flurformen, Bewirtschaftungsweisen usw.). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen und Blickbeziehungen. Eine Betroffenheit des historischen Ortskerns von Staffelstein Folge des BBP/GOP ist auszuschließen (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“).

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP. Insbesondere soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung B II 3.1.1.2 Vorranggebiet für Ton „TO 5 Reckendorf“, 04/2021)

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).

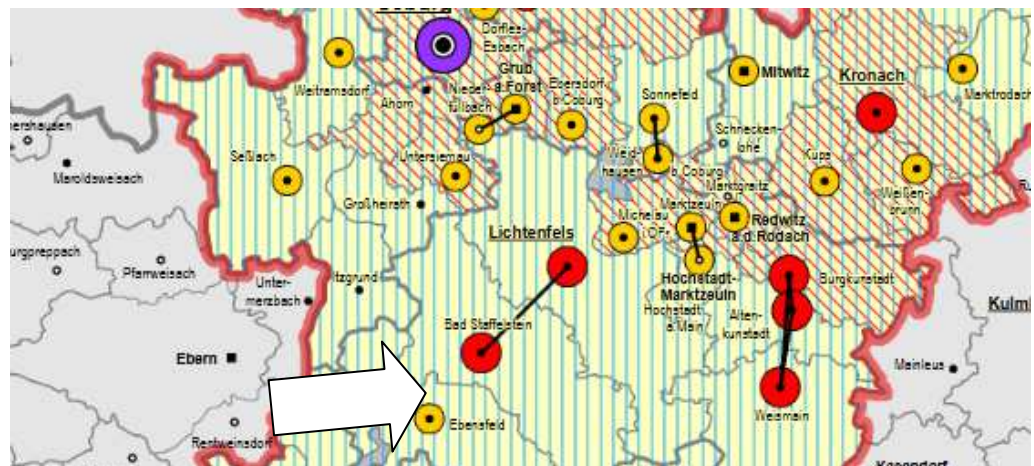


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Bad Staffelstein markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

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:

Die Stadt Bad Staffelstein ist davon überzeugt, dass der BBP/GOP ein Bestandteil ist, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Eine Beeinträchtigung des Wertes der freien Landschaft im Umfeld des Plangebietes als Erholungsraum in Folge der Planung innerhalb bereits rechtskräftig festgesetzter Bauflächen kann nicht festgestellt werden. Bereits bedingt durch die geringe Größe sowie die benachbarte, vorhandene Bebauung ist das Plangebiet hierfür nicht geeignet. Die überplante Fläche ist für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit bezüglich einer aktiven/passiven Erholungsfunktion ohne Bedeutung.

- 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:

Es ist nicht zu erkennen, wie in Folge des BBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation vorsieht und insofern der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen 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 berücksichtigt diese Vorgaben. Die Stadt Bad Staffelstein sichert/erhält bereits bestehende Siedlungs-/Bauflächen und schafft hier im Zuge der Nach-, Um- und Neunutzung die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlichen Wohnraumes. Die bisher bereits rechtskräftig festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Reines Wohngebiet“) gilt auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des BBP/GOP „Südwestlich der Angerstraße II“ unverändert fort. Das Wohngebiet fügt sich insofern aus immissionsschutztechnischer unverändert in den umgebenden Bestand ein. Eine Überlastung des örtlichen Verkehrsnetzes in Folge des BBP/GOP ist auszuschließen (s. Kap. 10.2 „Anwohnerverkehr/ Parkplatzlärm“). Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen und einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw. Auf die Ausführungen in den Kapiteln 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) und 6.1.2 („Grundsätze (G) der Raumordnung“) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Ergänzend wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 7.6 („Ge-

othermie“), 10 („Immissionsschutz“) und 11 („Umweltbezogene Belange“) hingewiesen.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind 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:

Eine Belastung von Boden, Wasser und Luft kann aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung („Reines Wohngebiet“) weitgehend ausgeschlossen werden bzw. ist - wenn überhaupt - dann nur im haushaltsüblichen Umfang anzunehmen. 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.

- 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:

Es ist nicht zu erkennen, wie in Folge des BBP/GOP die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der geplanten Nutzungsintensivierung bereits vorhandener Bau-/Siedlungsflächen kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft nicht diagnostiziert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender und bereits erschlossener Siedlungsflächen.

- 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 Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind nicht vorhanden/betroffen.

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst dann ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (s. Kap. B I 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. An dieser Stelle hat sich die Stadt Bad Staffelstein mit

dem Aspekt der Aktivierung von Baulandreserven und dem der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Sie hat dargelegt, warum die Bauleitplanung alternativlos ist, zumal es zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme der Ressource Boden/Fläche kommt. Durch Festsetzungen stellt der BBP/GOP ein definiertes Maximalmaß künftig zulässiger Versiegelung sicher (z. B. max. zulässige Grundflächenzahl, Definition der überbaubaren Grundstücksflächen).

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.3.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im vorliegenden Fall handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen eines „Reinen Wohngebietes“, demnach nicht um Grün- und Freiflächen in der freien Landschaft im Sinne des Grundsatzes, sondern um bislang ausschließlich privat genutzte Grundstücksflächen. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der BBP/GOP setzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Anpflanzung neuer Gehölze fest.

- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (s. Kap. B VI 1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Bauflächen im unmittelbaren Kontext mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet festzustellen ist.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine bandartige, überörtliche Siedlungsentwicklung zwischen benachbarten Gemeinden in Folge des BBP/GOP liegt nicht vor.

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.8 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) zum Ziel 3.2 (LEP) sowie in Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten hier analog. Der BBP/GOP ermöglicht die Verwirklichung ökonomischer, flächensparenden Wohn-/Bauform und verdichtetes Wohnen.

- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (s. Kap. B VI 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP entspricht dieser Vorgabe.

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.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Bad Staffelstein im Rahmen des BBP/GOP bauliche Maßnahmen von 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 und stellt fest, dass durch den BBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind.

6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Stadt Bad Staffelstein kann auf Basis des BBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen (auch nicht eine Betroffenheit darüber hinausgehender Kommunen) und sieht daher von deren Anhörung im Zuge der Beteiligungsverfahren ab.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde vom Landratsamt (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. Der wirksame FNP/LSP stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der BBP/GOP kann aus dem FNP/LSP entwickelt werden.

6.6. Im Zuge des Verfahrens überplanter, rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Flächen des BBP/GOP liegen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ (Satzungsbeschluss: 10.07.1980; genehmigt: 24.11.1980; rechtskräftig seit 29.11.1980, s. Abb. 5).



Abb. 5: Ausschnitt aus dem BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ (Geltungsbereich des BBP/GOP ist mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

Die Planurfassung des BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ trifft für den überplanten Bereich bislang folgende, wesentliche Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO (Hinweis: Demnach gilt § 3 insgesamt, inkl. der gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen)
- Errichtung freistehender Einzelhäuser in der offenen Bauweise; die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind mit Baugrenzen eingefasst (blaue Linien, s. Abb. 5)
- Die Firstrichtung ist vorgegeben (s. Abb. 5, schwarze Pfeile).
- Satteldach (SD) mit Dachneigungen von 35° - 40°; Ausführung Dachflächen im Farbton Rot; Kniestockhöhe generell 0,50 m; freiauskragende, sichtbare Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 0,40 m und an der Traufe max. 0,50 m betragen; Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit

einer Dachneigung ab 35° bis 2/3 bei Trauflänge zulässig; sie dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 m nicht überschreiten; Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen auf einer Seite max. 1/3 der dort schräg gemessenen Dachfläche betragen; die Entfernung der Einschnitte, sowohl vom Ortgang als auch untereinander, müssen mind. 1,50 m betragen; Flächen zwischen Traufe und OK - Brüstung der Dacheinschnitte müssen dem Material und der Neigung der restlichen Dachfläche entsprechen;

- Flächen für Garagen (s. Abb. 5, Abkürzung „Ga“) inkl. Dachform (s. Abb. 5, Abkürzung „FD“ für Flachdach) sind vorgegeben;
- Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Zulässig sind Gebäude mit zwei (s. Abb. 5, E + D) bzw. mit drei Vollgeschossen (s. Abb. 5, II + D)
- Die Planurfassung enthält keine Beschränkungen/Vorgaben hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.
- Die Oberkante EG - Fußboden (es ist unklar, ob hier auf die Oberkante Rohdecke oder auf die Oberkante Fertigfußboden abgestellt wird) darf bei ebenem und leicht fallendem Gelände nicht höher als 0,50 m über der fertigen Oberkante der Erschließungsstraße bzw. - wege liegen (Hinweis: Die genauen Bezugspunkte am Gebäude bzw. an der Straße sind nicht definiert)
- Geländebewegungen von der OK fertige Straßendecke gemessen sind grundsätzlich über eine Aufschüttung von max. 0,80 m unzulässig.
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosshöhe und die überbaubare Fläche, sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1784/2, 1785/2, 1785/44, 1785/45 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) handelt es sich um gehölzfreie Grünland-/Wiesenflächen, die im Westen, Süden, Osten und Nordosten von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Geh-/Radwegen, Parkplatzflächen) und im Norden von bebauten Wohngrundstücken eingerahmt ist (s. Abb. 6). Südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches grenzen die Grundstücksflächen der „Viktor - von Scheffel - Realschule“ an. Das Grundstück fällt von Südwesten nach Nordosten von ca. 268,90 m ü. NN auf ca. 264,80 m ü. NN (Höhendifferenz ca. 4,10 m auf einer Länge von ca. 88,0 m entspricht einem Gefälle von ca. 4,66 %). Gleichzeitig neigen sich die Plangebietsflächen von Südosten nach Nordwesten.



Abb. 6: Bestandssituation (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Erstbegehung konnten auch keine gemäß § 30 BNatSchG und keine nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden. Vorhanden sind weiterhin keine Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile), 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 gleichfalls 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- und Baudenkmäler noch schützenswerte, bauliche Ensemble

noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden durch den BBP/GOP bzw. durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen nicht tangiert. Im Falle potenzieller Bodenfunde gilt:

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

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

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

- Baugrundtyp: Nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Gesteinsbeispiele: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Lokal z. T. mäßig forstempfindlich

Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ bestehen die Plangebietsflächen zum überwiegenden Teil fast ausschließlich aus Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerungen), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher wird Bauwilligen empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes 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 nicht in einer Erdbebenzone nach DIN 4149.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Plangebiet umfassenden Flurstücke 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 und die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Lichtenfels zu verständigen ist. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit 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

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) 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 Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Es ist hoher Wahrscheinlichkeit von grabbaren Verhältnissen auszugehen. Auch die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen ist möglich. 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 hinge-

wiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Lichtenfels) wird empfohlen.

7.7 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

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
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011, 2018

7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen (niedrigster, mittlerer, höchster Grundwasserstand) vor. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherrn/-in/ Grundstückseigentümer/-in. Entsprechende, 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

Oberflächengewässer (Still-/Fließgewässer) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer stellt der „Lauterbach“ östlich des Plangebietes in einer Luftlinienentfernung von ca. 550 m dar.

Gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ grenzen nordöstlich an den Geltungsbereich Flächen eines sog. wassersensiblen Bereiches an. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr) ist gegeben.

Hierzu übermittelt die Stadt Bad Staffelstein vorbeugend folgende Informationen:

- Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Das Aufstellen des BBP/GOP in direkter Nachbarschaft zu einem solchen Bereich ist planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.
- Bei Hochwassergefahr sind die einzelnen Gebäudeeigentümer verpflichtet, alle Vorkehrungen zur Sicherung und zur Schadensabwehr zu treffen. Sie haben sich selbst über die aktuelle Abflusssituation zu informieren.
- Für extreme Hochwasserereignisse (z. B. Eintrittswahrscheinlichkeit einmal in 1.000 Jahren) können sich hohe Wasserstände ergeben und dadurch Schäden an Gebäuden entstehen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren dazu verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
- Für mögliche Lösungen zum hochwasserangepassten Bauen wird insbesondere auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Diese ist im Internet abrufbar unter

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Die Auswahl geeigneter Lösungen für den Einzelfall liegt in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder/jede Grundstückseigentümer/-in bereits bei der Planung und Bauausführung künftiger Lichtschächte, außenliegender Kellertreppenabgänge, Kellertüren usw. darauf achten sollte, diese baulich so zu gestalten (z. B. durch vorgesetzte Schwellen o. ä.), dass das Risiko des Eindringens von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen ist.

- Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss zukünftig bis 0,80 m über das Höhenniveau der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie hinauszuhoben und damit vorbeugenden Hochwasserschutzmaßnahmen (Präventionsmaßnahme) realisieren zu können.
- Es wird angeregt, über den Abschluss einer Elementarschadensversicherung nachzudenken.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Gestaltung des Orts-/Siedlungsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Orts-/Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich dieses in Folge des BBP/GOP, 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 auf bis dato noch nicht genutzte Bauflächen. Weder bei den an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen noch dem Plangebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Ortsbild. 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 getroffen planungsrechtlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften ist gewährleistet, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Siedlungsbild einfügen. Im Übrigen handelt es sich bei den überplanten Flächen bereits derzeit um rechtskräftig festgesetzte Bauflächen.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität und der Wohn- und Lebensverhältnisse zu Ungunsten der bereits ansässigen Anwohner/Bewohner 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 baulichen Aus-

führung haustechnischer Anlagen, zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur Bauhöhe).

- In Folge der im Plangebiet geplanten Änderungen 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 im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., 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 alle geltenden Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).
- In Folge der Planänderung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/Veränderung bisheriger, tatsächlich relevanter Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/ Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten Grundstücke.
- Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Planänderung und 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 auch von bereits vorhandenen Siedlungsflächen ausgehen.

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 ist nicht zu erkennen. 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, Baufirma, LRA) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird (unverändert) ein „Reines Wohngebiet („WR1“ - WR3“)“ gemäß § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO in Verbindung mit (i. v. m.) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Gemäß den Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung des BBP/GOP „Südwestlich der Angerstraße II“ handelt es sich um ein „Reines Wohngebiet („WR“)“ gemäß § 3 BauNVO. Der faktische Bestand im Umfeld des Plangebietes entspricht dieser Festsetzung.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen („Wo“) in Wohngebäuden wird für das Einzelhaus („E“, Einfamilienwohnhaus) im Bereich „WR1“ mit 2 „Wo“ festgesetzt, für die Doppelhäuser („D“) im Bereich „WR2“ jeweils mit 1 „Wo“ je Haushälfte und im Bereich des Mehrfamilienwohngebäudes im Bereich „WR3“ mit max. 6 „Wo“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf diese Weise sollen zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzt werden. Insbesondere im Bereich der Doppelhäuser schließt die Stadt Bad Staffelstein damit eine zu hohe Wohndichte durch eine geschossweise Anordnung/Unterbringung unabhängiger Wohneinheiten aus. Die Stadt Bad Staffelstein hält diese Regelung zudem unter Berücksichtigung der in der Planurkunde vorgeschlagenen Grundstücksgrößen für vertretbar und verhältnismäßig. Auch im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze ist dieses Maß realisierbar, wie mit Blick auf die in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zu erkennen ist.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen ergibt sich im Plangebiet eine maximal zulässige/mögliche Anzahl von 14 „Wo“.

Die Planurfassung des BBP „Südwestlich der Angerstraße II“ trifft hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten keine Festsetzung und setzt innerhalb des Geltungsbereiches fünf freistehende Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie zwei freistehende Einzelhäuser mit drei Vollgeschossen fest. Da eine Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten fehlt und laut der Planurfassung die Errichtung von Stellplätzen nicht nur in den hierfür gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig sind (sechs Einzelflächen zur Errichtung von Doppelgaragen), sondern auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (und hier als in die Wohn-/Hauptgebäude integrierte Garagen/Stellplätze) sind sowohl theoretisch als auch praktisch bei jedem der fünf zweigeschossigen Wohngebäude je eine „Wo“ und (also insgesamt 10 „Wo“) und im Bereich der beiden dreigeschossigen Wohngebäude je Geschoss eine

„Wo“ (also insgesamt 6 „Wo“) zulässig/möglich. Insgesamt sind im Plangebiet demnach bereits derzeit 16 „Wo“ möglich/zulässig.

Insofern fügt sich das Planänderungsvorhaben auch hinsichtlich der Wohndichte nahtlos in den umgebenden Bestand ein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 - 3 BauNVO. Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 BauNVO für ein „WR“ empfohlenen Maßangaben und entspricht den bis dato geltenden Vorgaben der Planurfassung des BBP „Südwestlich der Angerstraße II“.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und bleibt damit auch gegenüber der Planurfassung deutlich hinter der für ein „WR“ zulässigen Höchstgrenze (GFZ 1,2) zurück. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeiten, Bauweisen (inkl. Dachformen) und der zu erwartenden Grundstücksgrößen sind höhere Maße nicht notwendig. Die andernfalls aus einer noch höheren Geschossfläche/ Grundfläche zulässigerweise resultierenden Gebäudedimensionen sind städtebaulich nicht erwünscht und würden gestalterisch zu einer nicht adäquaten und nicht erwünschten, nicht standortgemäßen baulichen Dichte führen.

In den Bereichen „WR1“ und „WR2“ sind je Wohn-/Hauptgebäude jeweils maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), im Bereich „WR3“ maximal drei (III) VG. Auch dieses Festsetzungsspektrum orientiert sich an den gemäß Planurfassung bislang bereits innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches geltenden Maßvorgaben und an den im Umfeld bereits derzeit vorhandenen Geschossigkeiten.

Die max. zulässige Wohn-/Hauptgebäudehöhe in den Bereichen „WR1“ und „WR2“ wird jeweils mit 10,0 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK First, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO), im Bereich „WR3“ - „WR5“ mit 12,75 m (unt. HBP: OK RFB EG; ob. HBP: OK First).

Für die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) wird ein Maß von 0,80 m festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Hierfür werden folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP) definiert:

- Für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen: Höhe FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie (SBL)/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 7)

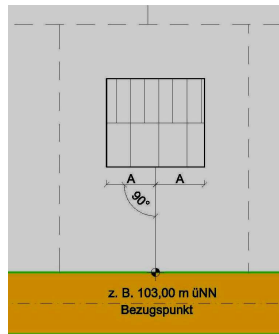


Abb. 7: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen (Darstellung o. M., Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die an zwei öffentlichen Erschließungsstraßen grenzen (Eckgrundstücke): Jeweilige Höhe FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Wohn-/ Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der maximal zulässige, untere Höhenbezugspunkt (s. Abb. 8)

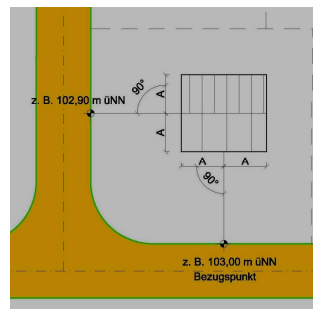


Abb. 8: Darstellung des max. zulässigen, unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentlichen Erschließungsstraßen (Eckgrundstücke) grenzen (Darstellung o. M., Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen: Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante (FOK) der öffentlichen Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Wohn-/Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 9)

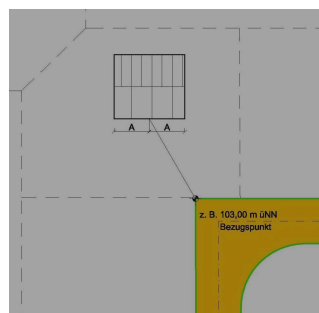


Abb. 9: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen (Darstellung o. M., Quelle: Eigene Graphik H & P)

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlichen Bestand (Siedlungsbild, Topographie, Landschaftsbild) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhen-technischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. 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 RFB 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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) kenntlich gemacht und festgesetzt.

Im Bereich „WR2“ ist nur die Errichtung von Doppelhäusern („D“, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zulässig und in den Bereichen „WR1“ und „WR3“ jeweils nur die Errichtung eines Einzelhauses („E“, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Allgemein gilt die offene Bauweise („o“, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Diese Festsetzungen entsprechen dem gemeindlichen, städtebaulichen Ziel und Willen der Nachverdichtung und machen die Realisierung ökonomischer, verdichteter Bauweisen möglich.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäuderichtungen verstehen sich als unverbindlicher Vorschlag, der aber eine energetisch optimierte Ausrichtung aller künftigen Wohn-/Hauptgebäude gewährleistet.

Die Errichtung von Garagen („Ga“) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie die für sie geltenden Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung einhalten (Mindestabstand zur Grundstücksgrenze, über die die Garagenzufahrt erfolgt, 5,0 m). Die Errichtung von Stellplätzen („St“) ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen als auch in den hierfür besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Errichtung von Carports („Ca“) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu der Grundstücksgrenze einhalten, über die die Carportzufahrt erfolgt. Die Errichtung von Nebenanlagen („Na“) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten.

Die Stadt Bad Staffelstein sichert auf dieser Grundlage Flächen für privaten Stauraum auf Privatgrund. Gleichzeitig vermeidet die Stadt Bad Staffelstein durch grenzständig errichtete Nebenanlagen eine zusätzliche optische Einengung des öffentlichen Straßenraumes und schließt räumliche, platztechnische Wechselwirkungen (z. B. in den öffentlichen Straßenraum aufschlagende Türen von Nebenanlagen, Beschädigung von grenzständig ausgeführten Nebenanlagenaußenfassaden in Folge von Vandalismus) aus.

8.4 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der „Bayernstraße“ (Fl.-Nr. 1785/30, Gmkg. Bad Staffelstein) sind gemäß ihrer tatsächlichen Zweckbestimmung (Durchgangs-, Erschließungsstraße) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der grünen Straßenbegrenzungslinie eingefasst (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Durch die Einbeziehung dieser Teilflächen erfüllt die vorliegende Planänderung die für einen qualifizierten Bebauungsplan geltenden Vorgaben.

In der Planzeichnung sind im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr diejenigen Straßenrandbereiche gekennzeichnet/festgesetzt, in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz-, Garagen- und/oder Carportzufahrten unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB s. Planzeichnung, schwarze Halbkreis - Linie). In Folge der Festsetzung ist u. a. das Befahren des Geh-/Radweges im Südosten außerhalb des Plangebietes (Teilflächen der Fl.-Nr. 1785/4, Gmkg. Bad Staffelstein) durch Anwohnerverkehr mit Fahrzeugen ausgeschlossen. Potenziell kritische Begegnungen zwischen Fahrzeugen und Fußgängern/Radfahrern in diesem räumlich/platztechnisch beengten Bereich werden dadurch wirkungsvoll vermieden. Unzulässig sind gemäß der getroffenen Festsetzungen auch Ein-/Ausfahrten nördlich entlang der Fl.-Nr. 1785/29 (Gmkg. Bad Staffelstein) im Bereich der hier vorhandenen Längsparkplätze. Demnach werden gegenüber dem Status quo neue Ein- und Ausfahrtsvorgänge sowie das plötzliche Heraustreten von Personen in den Straßenraum bereits im Vorfeld planerisch unterbunden.

8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1784/2, 1785/2, 1785/44 und 1785/45 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) werden jeweils als Flächen festgesetzt, innerhalb derer das hier anfallende Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) vollständig zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ist dies nicht vollumfänglich möglich, ist das Niederschlagswasser mittels geeigneter technischer/baulicher Maßnahmen/Einrichtungen (z. B. Rückhaltezysternen, Stauraumkanäle) zu sammeln und gedrosselt in die öffentl. Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Dimension der Rückhalteeinrichtungen und der hierfür notwendigen Grundstücksteilflächen ergibt sich aus dem festgesetzten Drosselabfluss (max. 1,0 Liter/Sekunde an der Einleitstelle in die öffentl. Kanalisation) und den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/unversiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen).

Die Festsetzung zur Versickerung entspricht den gleichlautenden Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versiebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden sollen.

Für die Versickerung der auf Privatgrund anfallenden Niederschlagswassermengen gelten u. a. folgende Vorgaben:

- 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 Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

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 der Rückhaltezisterne 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.

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Die Baugebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem gemäß den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und kann ordnungsgemäß sichergestellt werden (s. nachfolgende Ausführungen).

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung 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).

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. Demnach ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu 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 der künftiger Wohn-/Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen können in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese ist für die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzfracht ausreichend leistungsfähig. Mehrere Hausanschlüsse sind bereits in die künftigen Baugrundstücke hineinverlegt. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist gewährleistet.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kapitel 8.5 („Flächen für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen (s. Hinweise in Kap. 7.4 „Geologie/Baugrund“) erscheint eine Versickerung im Plangebiet möglich.

Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den öffentlichen Grünflächen darf aus den angrenzenden Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der öffentlichen Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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.

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. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Sollten Zisternen eingebaut werden,

sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Zisternen 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 Vermeidung der Abflussverschärfung im Sinn des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um sog. „Rückhalte-zisternen“.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).
- Für die Ableitung von Oberflächenwasser in Oberflächengewässer ist die TREN OG zu beachten.

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in den umgebenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Grundstückseigentümer/-in/Bauherrn/-in in Abstimmung mit der Stadt Bad Staffelstein und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den umgebenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird auf die Arbeitsblätter W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) und W 331 („Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“) verwiesen. 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.

8.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen. Hierzu sind im Rahmen der Bauvorlage auf Privatgrund entsprechende Aufstell-/Bereitstellungsflächen nachzuweisen. Wie bei allen anderen Anwesen in der Nachbarschaft auch entspricht dies dem ortsüblichen Vorgehen, so dass sich aus der temporären Bereitstellung und den ggf. daraus resultierenden, potenziellen Geruchsbelästigungen keine unzulässigen, nicht sozialadäquaten Belästigungen ableiten lassen. Die Errichtung von Müllsammelplätzen und die Benutzung von Müllsammelgefäßen gehört innerhalb eines Wohngebietes zu den üblichen, sozialadäquaten Alltagserscheinungen. Eine unzumutbare, nicht sozialadäquate Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ist insbesondere durch geeignete, verschließbare Müllsammelgefäße, durch geeignete geschlossene Einhausungen (z. B. Müllboxen) und durch einen geeigneten Standort (möglichst weit abgerückt von schutzwürdiger Wohnung) sicherzustellen und im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Trennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Lichtenfels organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Dieses sammelt die anfallenden Abfallstoffe (inkl. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack usw.) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führt sie einer geordneten Entsorgung zu.

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 neuen Baumstandorte bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen. Die von der Stadt Bad Staffelstein getroffene Erstpflanzungsfestsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (s. nachfolgende Ausführungen) umfasst rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzung erfolglos bleibt und/oder ausfällt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen

ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzungen. 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 siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs-/Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

8.7.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde nicht auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze (z. B. Ginkgo biloba). Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (Boden-, Lichtverhältnisse usw.) bewältigen können. 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 Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: *Acer campestre*, *Amelanchier lamarckii*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Malus* - Hybriden, *Mespilus germanica*, *Quercus petraea*, *Sorbus aria*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus hollandica* usw. (jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

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

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Zypresse) zur Grundstückseingrünung ist unzulässig. Begründung: Insbesondere 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 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 diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die im Internet zum Herunterladen zur Verfügung steht.

8.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die Grenzen benachbarter rechtskräftiger BBP sind unter Verwendung des gleichen Planzeichens nachrichtlich dargestellt (und mit ihrem Plantitel bezeichnet), jedoch zur besseren Unterscheidung in hellgrauer Farbe.

Unterschiedliche Arten der Nutzung bzw. Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt/festgesetzt (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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 Sondernung festgelegt. Ebenso als unverbindliche Standortvorschläge verstehen sich die in der Planzeichnung dargestellten Gebäude-/Garagenstandorte sowie die dargestellten Grundstücks-/Garagenzufahrten.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

9.2 Dachgestaltung

Zulässig ist unverändert nur die Errichtung symmetrischer Satteldächer. Diese Vorgabe entspricht der bisherigen Festsetzung der rechtskräftigen Planurfassung sowie der Dachform im umgebenden Siedlungsflächenbestand.

Dachgauben sind nur bei einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig. Die Summe der Dachgaubenlänge je Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Stadt Bad Staffelstein hat bei dieser Festsetzung die berechtigten Interessen nach einer optimierten Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses erkannt und vor diesem Hintergrund die Errichtung von Dachgauben zugelassen. Sie hat hier ein einschränkendes Maß gewählt, dass ihren städtebaulichen und seinen gestalterischen Vorstellungen und ihrem planerischen Willen entspricht. Ohne eine Reglementierung besteht die Gefahr, dass einem Dachgeschoss dann ggf. auf ganzer Länge Dachgauben vorgesetzt werden und sich dann nahezu die optische Anmutung eines weiteren, regulären Obergeschosses, nicht jedoch die übliche Anmutung eines Dachgeschosses ergibt.

Im Bereich von Garagen/Carports sowie sonstigen untergeordneten Nebenanlagen ist zusätzlich auch das Flach- und das Pultdach zulässig; diese sind dann mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat) zu versehen. Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitze-rückstrahlung von Dachflächen sowie durch Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) in den Farbtönen „Rot“ oder „Grau“ bis „Schwarz“ auszuführen. Dies entspricht 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. Nachdem es das Ziel ist, die traditionelle, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Satteldach) zuzulassen, gehört hierzu die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtönen „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 Farbtönen prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum („Grau“ bis „Schwarz“).

Metalldacheindeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. Sie passen weder in das Orts- noch in das Landschaftsbild und sind im Übrigen auch aus kleinklimatischen Gründen (starke Aufheizung, starke Abstrahlung/ Rückstrahlung) ungünstig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Dachbegrünungsmaßnahmen auch im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude werden empfohlen.

9.3 Fassaden-/Wandgestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Von den Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, insbesondere vertikale Streifenstrukturen, aber auch- Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientexturen aufgeklebt werden, durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung farbig (ab-) getönter Scheiben, durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Über Eckfenster) und/oder durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten („Bird - Sticker“) ist aufgrund der nachgewiesenermaßen nicht ausreichenden Schutzwirkung als Vermeidungsmaßnahme nicht akzeptabel und daher unzulässig. Diese Vorgaben 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.

Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind flächig zu begrünen (z. B. Selbstklimmer, Ranker, Spalierobst, Kletterrosen) bzw. durch geschlossene Vorpflanzungen optisch zu verdecken, sofern es sich nicht um lose geschichtetes Trockenmauerwerk (Naturstein) handelt. Hierdurch wird eine zu starke Aufheizung und anschließend Rückstrahlung dieser Wandflächen vermieden inkl. der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

9.4 Einfriedungen

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Stadt Bad Staffelstein entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würden, die die Durchgängigkeit des Plangebietes erschweren und behindern würde. Aus dem gleichen Grund sind Einfriedungssockel nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: FOK öffentliche Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel). Aus dem vorgenannten Grund müssen Einfriedungen an allen übrigen Grundstücksgrenzen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante (UK) Einfriedung) aufweisen.

Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen an der vorderen Grundstücksgrenze eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK der öffentlichen Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überspringen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdf Flächen.

Einfriedungen im Bereich der Garage-/Carport-/Stellplatzvorplätze, -zufahrten bzw. der Grundstückszufahrten sind unzulässig (Begründung: Gewährleistung eines priv. Stauraum vor Garagen/Carports mind. 5,0 m, bei nicht überdachten Stellplätzen mind. 3,0 m).

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (inkl. Sockel/Bodenabstand, unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Sichtschutz) zulässig.

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Aus städtebaulichen Gründen will die Stadt Bad Staffelstein an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

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

Hinweis: Bei der Ausführung von Stützwänden in Kombination mit aufgesetzten, entlang der Wandkrone verlaufenden Einfriedungen sind die auch für derartige bauliche Anlagen geltenden Abstandsflächenvorgaben gemäß Art. 6 BayBO zu beachten/einzuhalten.

Um jedoch jedem/jeder Grundstückseigentümer/-in private Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige optische und räumlich Abgeschiedenheit und „Intimität“ zu ermöglichen, hat die Stadt Bad Staffelstein die Festsetzungen in der vorliegenden Form gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat sie hierbei bewusst abgesehen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK öffentliche Straßenverkehrsfläche/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der SBL; ob. HBP: OK Sichtschutz) aus standortgerechten, stadtklimaresistenten Laubgehölzen mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zulässig. Grenzständige Hecken (zulässig bis 2,0 m Höhe) können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung 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 die ständigen optischen Veränderungen 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 (Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂ usw.).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für diverse 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 1,20 m hinausgehende Höhe von 2,0 m gerechtfertigt, städtebaulich zielführend und begründet.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Es gilt die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)“. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen.

9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

In den Bereichen „WR1“ und „WR2“ dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausun-

gen) je Baugrundstück insgesamt eine Grundfläche von max. 20 m² Grundfläche nicht überschreiten. Damit will die Stadt Bad Staffelstein baulichem Wildwuchs innerhalb der Privatgrundstücke sowie einer über das zulässige Maß hinausgehenden Versiegelung/ Überbauung entgegenwirken. Auf die Ausführungen in Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen. Für den Bereich „WR3“ gilt ein Maß von max. 40 m². Mit diesem höheren Maß berücksichtigt die Stadt Bad Staffelstein einen ggf. höheren Flächenbedarf im Bereich des hier zulässigen Mehrfamilienwohnhauses.

9.7 Nicht überbaute Flächen

Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Eingangsbereiche, Fußwege, Fahrradabstellplätze, Pkw - Stellplätze, Gebäudevorf lächen) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, sick erfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen), sofern der örtlich anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der Ausführungsplanung für jedes Bauvorhaben mittels Baugrundgutachten zu untersuchen. Es gelten die diesbezüglichen Vorgaben des WHG.

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich nicht überbauter Grundstücksflächen unzulässig. Derartig „versteinten“, monotonen Teilflächen kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (hier insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Sie heizen sich gegenüber begrünten Flächen schneller auf und kühlen schneller ab. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (z. B. Verdunstungskälte) zu. Sie leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO₂. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, ganz im Gegenteil tragen zu einer verstärkten Staubbildung bei. Auch aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer Verarmung des Siedlungsbildes, insbesondere im ländlich/dörflich geprägten Raum. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind für den Artenschutz relevante und wertvolle, für Flora und Fauna bedeutsame versteinte Flächen im Sinne artenreich gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten wie Schaukeln o. ä. und Traufstreifen.

9.8 Beleuchtung

Zum Schutz nachaktiver Insekten sowie allgemein zur Minimierung der „Lichtverschmutzung“ hat die Stadt Bad Staffelstein Festsetzungen getroffen.

Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterischen Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (sog. Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung im Sinne der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für diese Beleuchtung gelten folgende Vorgaben:

- Null Prozent Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR = 0 %)
- Ausführung mit Nachtabsenkung, warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin

Die Beleuchtung auf Privatgrund ist mittels geeigneter Maßnahmen (z. B. Blendschutzeinrichtungen, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl, Anpflanzung von Sicht-/ Blendschutzhecken bzw. Errichtung anderer baulicher Anlagen, die dem Sicht-/ Blendschutz dienen) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten beim Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten betroffener fremder Wohngebäude:

- Immissionsort im „WR“:

tags (6.00 - 22.00):	50 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00):	35 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste, im Plangebiet installierte haustechnische Anlage alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen dann sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz 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) in der Folge ein zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm von max. 44 dB(A) tags und von 29 dB(A) nachts. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem/der Anlagenbetreiber/-in im Rahmen der Bauvorlage.

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
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume 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, sollen 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 „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gemäß der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf der Wohngebiete entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Direkt an der südwestlichen Geltungsbereichsecke befinden sich ca. 9 - 10 öffentliche Senkrechtparkplätze (Teilflächen der Fl.-Nr. 1785/29, Gmkg. Bad Staffelstein). Auf die davon ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Es handelt sich um Parkplatzflächen, die der Versorgung des umgebenden „Reinen Wohngebietes“ dienen.

Südlich außerhalb des Plangebietes (Luftlinienentfernung ca. 39,0 m), südlich des auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1784/1 (Gmkg. Bad Staffelstein) befindlichen, öffentlichen Kinderspielplatzes befindet sich ein weiterer, öffentlicher Parkplatz (s. amtliche Beschilderungen), der augenscheinlich gleichfalls der Versorgung der umgebenden Siedlungsflächen dient (keine schulbezogene Nutzung). Die Parkplatzzufahrt erfolgt aus Richtung Südosten ausgehend von der „St. - Veit - Straße“.

Anwohnerverkehr:

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des BBP/GOP „Südwestlich der Angerstraße II“ sind auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen künftig rechnerisch maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

Die derzeit rechtskräftige Planurfassung enthält keine Regelung/ Beschränkung der Wohneinheitenanzahl. Bei den bis dato festgesetzten vier Einzelhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen wären zumindest je Vollgeschoss eine „Wo“ und insofern 8 „Wo“ bzw. bei den beiden Einzelhäusern mit drei Vollgeschossen zumindest 6 „Wo“, insgesamt demnach mindestens 14 „Wo“ möglich/zulässig. Zur sicheren Seite hin geht die Stadt Bad Staffelstein jedoch nur von insgesamt 6 „Wo“ (je Wohngebäude 1 „Wo“) aus, die auf Grundlage der rechtskräftigen Planurfassung bereits derzeit mindestens möglich wären. Demnach erhöht sich gegenüber dem Status quo die Anzahl an Wohneinheiten tatsächlich nur um 8 „Wo“. Prüfrelevant ist demnach die Frage, ob sich die durch diese 8 zusätzlichen Wohneinheiten zukünftig gegenüber dem Status quo im Umfeld des Plangebietes zu erheblichen Beeinträchtigungen in Folge dieses neuen Anwohnerverkehrs kommen wird.

Nach der ständigen Rechtsprechung stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalles (die vorliegend aber weder zu erkennen noch vorhanden sind) lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines bzw. mehrere oder aller übrigen Straßenanlieger dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich demnach bis zu dieser Schwelle nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang. Bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der durch die Planänderung erzeugt wird, so die Rechtsprechung weiter - kann davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 - mal am Tag bewegt

wird. Ferner sind ein motorisierter Besucher- sowie ein Güterverkehr von insgesamt 2 Fahrten pro Wohneinheit am Tag in Ansatz zu bringen.

Bei Multiplikation und Addition der vorgenannten Zahlenwerte mit dieser maximal möglichen Wohneinheitenanzahl ergibt sich eine tägliche Summe von rechnerisch insgesamt 46 Fahrbewegungen/Fahrzeugen (30 Fahrbewegungen Anwohner + 16 Fahrbewegungen Besucher-/Güterverkehr). Diese 46 Fahrbewegungen/Fahrzeuge je Tag werden nicht zu Lasten nur eine Straße gehen, sondern sich auf die „Bayerstraße“ und auf die „Kaiser - Lothar - Straße“ verteilen. Die kalkulierte Mehrmenge liegt weit unter dem überhaupt prüf-relevanten Schwellenwert von 200 Fahrbewegungen/Fahrzeugen je Tag. Die Stadt Bad Staffelstein kann hierdurch eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarschaft nicht erkennen. Aus den in Kapitel „Planungsan-lasse und Planungsziele“ genannten Gründen überwiegen die Vorteile der vor-liegend geplanten Nachverdichtung/ Innenentwicklung und gehen nicht in un-zulässiger, unzumutbarer Art und Weise zu Lasten der umgebenden, beste-henden Siedlungsflächen und der hier vorhandenen, schutzwürdigen Nutzun-gen.

Insofern hat die Stadt Bad Staffelstein plausibel dargelegt, dass unter dem Aspekt des Anwohnerverkehrs zukünftig im Bestand keine unzulässigen bzw. weiter prüfwürdigen privaten Belange Dritter betroffen sind, da sich die-ser bereits außerhalb des überhaupt abwägungsbeachtlichen Rahmens be-wegt. Der in Folge des Planänderungsgebietes entstehende Verkehrslärm un-terscheidet sich nicht von dem Verkehrslärm, der durch die bereits bestehen-den Siedlungsflächen im direkten Umfeld des Plangebietes verursacht wird und der wiederum selber auch auf die Geltungsbereichsflächen einwirken wird. Insofern gilt gleiches Recht für alle.

10.3 Staatliche Realschule („Viktor - von - Scheffel - Schule“)

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zur staatlichen Realschule („Viktor - von - Scheffel - Schule“). Die Schulgrundstücke befindet sich südöstlich au-ßerhalb des Plangebietes. Die mit dem Schulbetrieb verbundenen Schal-limmissionen sind als sozialadäquat zu bezeichnen, sind zumutbar und müs-sen von der Nachbarschaft - insofern also auch von den künftigen Grund-stückseigentümern/-innen im Plangebiet hingenommen werden. Der mit dem Schulbetrieb verbundene Bring-/Holverkehr der Schüler/-innen erfolgt über die „St. - Veit - Straße“/„Dr. - Hümmel - Straße“ (Einbahnstraßenregelung, Luftli-nienentfernung mindestens 113,0 m) und ist durch die nordöstlich vorgelager-ten Schulgebäude (Riegelbebauungen/Winkelbauten) gegenüber dem Plan-gebiet abgeschirmt. Gleiches gilt für den in der Südecke des Schulgrundstü-ckes mit der Fl.-Nr. 1801 (Gmkg. Bad Staffelstein) befindlichen Lehrerpark-platz. Gleiches gilt für die am südwestlichen Ausbauende der „Kilianstraße“ auf dem Schulgelände liegende Parkplatzfläche (Lehrerparkplatz). Diese wird in Richtung Norden/Nordwesten und damit in Richtung Plangebiet, durch die vorgelagerte Wohnbebauung abgeschirmt.

10.4 Kinderlärm/Spielplatzlärm

Direkt südlich grenzen die Flächen eines öffentlichen Spielplatzes (Fl.-Nr. 1784/1, Gmkg. Bad Staffelstein, für Kinder bis 12 Jahre) an. Diese Nutzungsart ist gebietstypisch, sozialadäquat und zumutbar und muss von der Nachbarschaft hingenommen werden.

11. UMWELTBEOZUGENE BELANGE

11.1. Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 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 qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Ein Baugrundgutachten 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 die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. 7.7 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Herstellung der Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung wasserteildurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

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

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LA-GA M 20 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 des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird 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

Die für das Schutzgut Boden getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut Wasser zu Gute.

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 leisten. 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 Eintrags 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 Einfluss 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 maximal zulässigen Grundflächenzahl
 - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Dach- und Wandbegrünungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
 - Festsetzung von Pflanzgeboten
 - Festsetzung von Dach-/Wandbegrünungsmaßnahmen
 - Festsetzung besonders stadtklimaverträglicher Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbinding)
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
 - Hinweis/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. mittels Einsatz von Zisternen)

- 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 wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (durch Pflanzgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen usw.)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige 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, zur 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. Dies trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr des Gebietes verbundener Emissionen (insbesondere CO₂, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung von 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 insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits 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 mögliche 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 Energieverbrauchs 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 Bebauungsplan 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. Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt innerhalb von Flächen mit einer geringen Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung und innerhalb von Flächen mit einer Kaltluftgefährdung (Kaltluftstau-/Kaltluftammelgebiete). Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer

stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Siedlungsgebietsflächen, in dem der Verbesserung der bioklimatischen Situation eine „allgemeine Bedeutung“ zukommt.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich keine besondere städtebauliche Gründe ableiten, die Klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen, die über die ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Die Stadt Bad Staffelstein 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 der Bauherren 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 des Hauptortes nachhaltig erheblich bzw. überhaupt messbar/spürbar 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG), nach dem die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, a priori dazu verpflichtet sind, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme usw.) 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, die örtlichen Bauvorschriften bzw. die gegebenen 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

ente 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 prüf-relevanter 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 die Plangeberin 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 Sachverständes 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 soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (s. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, demnach z. B. mittels geeigneter Auflagen in der Baugenehmigung oder mittels städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Arteninformationsseiten (LfU)
- Bestandsbegehung (25.10.2022), H & P, 96047 Bamberg

12.2 Bestand und Betroffenheit der Arten

12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 5831 (Seßlach, kleinere Bezugsebene) das Vorkommen des Prächtigen Dünnfarns aus (Lebensräume: Meist horizontale oder schräge silikatische Felswände in konstant luftfeuchter, wärmebegünstigter Umgebung; immergrüne Art), für den Landkreis Lichtenfels (größere Bezugsebene) zusätzlich das Vorkommen der Dicken Trespe (Lebensräume: Vorwiegend Ackerränder, seltener auf grasigen Feldwegen und Wiesen; vor allem in Beständen von Wintergetreidesorten wie Dinkel, Weizen und Futtergerste, aber auch in Hafer-, Roggen-, Mais- und Rapsäckern; vorübergehend auf Ackerbrachen und Ruderalstellen; Vorkommen von Ebene bis in mittlere Gebirgslagen; keine besonderen Ansprüche an bestimmte Boden-/Klimabedingungen; Biologie eng an Dinkelanbau angepasst; Samen werden bei Getreideernte mitgedroschen; da Samen bei Saatgutreinigung früher nur teilweise ausgesiebt wurden, erfolgte bei Getreideaussaat unbeabsichtigt auch die der Trespe) und des Europäischen Frauen-

schuhs (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume und besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a. Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern/Fichten; in selteneren Fällen auch auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüsch oder Wäldern, zu finden; Halblucht - Halbschatten - Pflanze; meidet voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen, kalk- und basenreichen Lehmböden; meidet trockene oder stark austrocknende Standorte weitgehend).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für die drei genannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehung konnten Nachweise erwartungsgemäß nicht erbracht werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2 Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL

12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Fischotter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Alt-/Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe) und der Wildkatze nach (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), auf der Landkreisebene zusätzlich das Vorkommen des Fischotters (Lebensräume: (Lebensräume: Besiedelt alle Arten wassergeprägter Lebensräume, u. a. Bäche, Flüsse, Seen, Teiche, Sümpfe und Küstengewässer; welche jeweils natürlich/ naturnah ausgebildet sein und abwechslungsreiche Ufer-/Gewässerstruktur, Sand- und Kiesbänke, Röhrichzonen sowie breite und mit Gehölzen bewachsene Uferrandstreifen enthalten sollten).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für die drei genannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehung konnten Nachweise erwartungsgemäß nicht erbracht werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

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

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Aufgrund der direkt benachbarten, bereits bebauten Siedlungsflächen ist davon auszugehen, dass alle dort ggf. vorkommenden Exemplare auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier im Überflug mitnutzen.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Es sind keine unterirdischen, als Winter-/Sommerquartier nutzbaren, Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Es sind keine oberirdischen Gebäude, Scheunen, Hütten o. ä. vorhanden, die sowohl als Wochenstube, als Winterquartier als auch als Quartier für Männchengruppen fungieren könnten.
- Es sind keine sonstigen, für eine Besiedlung bzw. als Winterquartier geeigneten Kleinstrukturen/Ausstattungs-elemente vorhanden (z. B. Brennholzstapel/Holz-/Bretterstapel, geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet bleibt erhalten. Alle im Plangebiet jagenden, gebäudebezogenen Fledermausarten können die benachbarten Bestandsgehölze, Siedlungs- und Offenlandflächen als Jagdstrukturen nutzen bzw. ausweichen.
- Funde/Zufallsbeobachtungen konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.3 Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)

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

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Wald- und Wasserflächen. Auch im Plangebiet selber sind Wald- und oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen damit verbundener Sommerquartiere/Wochenstuben ist ausgeschlossen.
- Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) sind nicht vorhanden.
- Es sind keine unterirdischen, als Winterquartier nutzbaren Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Es sind auch keine sonstigen, für eine Besiedlung bzw. als Winterquartier geeigneten Kleinstrukturen/Ausstattungs-elemente vorhanden (z. B. Brennholzstapel/Holz-/Bretterstapel, geeignet beispielsweise für die Raufledermaus).
- Funde/Zufallsbeobachtungen konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen (Tagzeit) erwartungsgemäß nicht getätigt werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Zauneidechse nach (Lebensräume: Wärmeliebend; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfollower; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetations-säumen, südexponierten Straßenböschungen und von Schienenwegen als Ausbreitungswege/Habitate; hauptsächlicher 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 Verbuchung nicht bewirtschafteter Flächen), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Schlingnatter (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener - 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 ausreichende Beutetieranzahl vorhanden sein; trockene, wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt (z. B. Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen, aufgelockerte, steinige Waldränder); besiedelt werden anthropogene Strukturen, z. B. Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand zu finden, vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen von meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobil; Winterquartiere können bis 2,0 km vom Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und

Reviergrößen durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für die beiden genannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehung konnten Nachweise erwartungsgemäß nicht erbracht werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Nördlichen Kammolches (Lebensräume: Hält sich lange im Wasser auf; nutzt großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland (z. B. Weiher in verschiedensten Abbaustellen, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, Weiher in Auen); nur stark saure Gewässer und solche mit viel Faulschlamm werden gemieden; optimal sind nicht zu kleine, besonnte, fischfreie und stabile Stillgewässer, die neben vielen (Unter-) Wasserpflanzen auch pflanzenfreie Schwimmzonen aufweisen; wichtig sind geeignete Landlebensräume in der Nähe (z. B. Feucht-/Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Tagesverstecken wie Steinhäufen, Holzstapel, Mäusebauten, Wurzelteller oder Totholz); manche Individuen überwintern in Verstecken an Land, andere im Gewässer; können bis über 1,0 km zwischen Winterquartier und Laichgewässer wandern; großer Populationsteil verbleibt im direkten Umfeld, meist im Umkreis von einigen hundert Metern um Laichgewässer) und der Gelbbauchunke nach (Lebensräume: Pionierart; besiedelt rasch neue Gewässer; verschwindet bei zu starker Beschattung, Verkräutung oder Fischbesatz; natürliche Lebensräume in dynamischen, regelmäßig überschwemmten Bach-/Flussauen; diese sind durch Gewässerverbauung und durch Beseitigung von Feuchtgebieten weitgehend zerstört; heute werden häufig vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume besiedelt, z. B. Abbaustellen (Kies-, Tongruben, Steinbrüche) oder militärische Übungsplätze, die noch geeignete Laichgewässer aufweisen (offene, besonnte, fischfrei, gelegentlich austrocknende Klein-/ Kleinstgewässer z. B. wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken, Gräben); einzige natürliche Laichgewässer meist nur noch im Wald (quellige Bereiche, Wildschwein - Suhlen oder Wurfteiler nach Sturmschäden); fließendes Wasser wird gemieden; Gewässer spielen zentrale Rolle; Laichgewässer sind meist flache, besonnte Kleingewässer in frühen Sukzessionsstadien; erwachsene, hauptsächlich nachtaktive Tiere sind im Hochsommer eher in tieferen und pflanzenreichen Gewässern in Laichgewässernähe zu finden; verstecken sich tagsüber auch an Land in Spalten oder unter Steinen; ab August werden Landlebensräume zur Überwinterung aufgesucht; Überwinterung findet meist in Verstecken im Umkreis von wenigen hundert Metern um Gewässer statt; erwachsene Tiere sind ortstreu, Jungtiere können bis 4,0 km weit wandern und neue Lebensräume erschließen), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vor-

kommen der Knoblauchkröte (Lebensräume: Ursprünglich Steppentiere, die in offenen/mäßig beschatteten Habitaten mit vorzugsweise lockerer Krautschicht vorkommen; Primärlebensräume sind Küsten-/Binnendünen und Schwemmsandflächen, aus denen in Kulturlandschaft anthropogene Gebiete wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker (v. a. Spargel, Kartoffel) geworden sind; benötigt leicht grabbare, lockere, offene oder wenig beschattete Böden, in die sie sich tagsüber bis gut 0,50 m, während der Laichzeit aber auch nur wenige Zentimeter tief eingraben kann; Erdhöhlen werden regelmäßig genutzt und immer wieder ausgebaut; Sandboden wird bevorzugt, auch schwerere (Löss-/Lehm-) Böden werden besiedelt; Aktionsradius ca. 200 m - 400 m um Laichgewässer, daher darf dieses nicht weit entfernt sein; geeignet sind meist größere, v. a. am Ufer vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel und überschwemmte Wiesen ab ca. 30 cm Tiefe; keine feste Laichplatzbindung; verschwinden in selbst gegrabenen oder vorhandenen, bis über 1,0 m tiefen Höhlen und Erdgängen, wenn Bodentemperaturen im Spätherbst unter 3°C - 4°C sinken und überwintern dort; Überschwemmungsbereiche (Auen, Niedermoore) werden gemieden), der Kreuzkröte (Lebensräume: Klassische Pionierart offenen bis halboffenen, trocken - warmen Geländes mit lockeren/sandigen Böden (Primärlebensräume: Sand-, Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Küsten-/ Binnendünen); heute fast ausschließlich Besiedlung von Sekundärlebensräumen, die offene, vegetationsarme bis vegetationsfreie Flächen mit Versteckmöglichkeiten sowie kleine, nahezu unbewachsene, temporäre Gewässer mit Flachufern besitzen (z. B. Abbaustellen, Industrie-/ Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände, Agrarlandschaften); zum Laichen werden eindeutig ephemere, fischfreie, sonnige Gewässer bevorzugt (flache Pfützen/Tümpel ohne oder nur mit spärlichem Pflanzenbewuchs), aber auch größere, fischfreie Gewässer mit Flachwasserzonen; strenge Bindung an Geburtsgewässer nicht bekannt; Ausbreitung erfolgt fast ausschließlich durch Jungkröten; Hüpfertinge in sonnigem Frühjahr schon Ende Mai unterwegs; Kaulquappen halten sich an feuchten Uferändern auf; sind auch bei starker Sonneneinstrahlung bzw. Wärme zunächst tagaktiv; Alttiere sind dämmerungs-/ nachtaktiv und sitzen tagsüber in selbst gegrabenen Bodenverstecken, unter Steinen, Totholz, in Halden, Böschungen oder Mäusegängen, wo sie - in ausreichender Tiefe, aber oberhalb der Wasserlinie - meist auch überwintern), des Europäischen Laubfrosches (Lebensräume: Biotopkomplex aus drei Teiljahreslebensräumen (Ruf- und Laichgewässer, terrestrisches Umland als Sommerlebensraum, Winterquartier); bilden Metapopulationen, deren räumlich entfernt liegende Teilpopulationen in größerem (Landschafts-) Raum zusammenleben; Wanderungen von mehreren Kilometern möglich; Aktionsradius um Laichgewässer herum bis 2,0 km, wobei Juvenile zwischen Geburtsgewässer und Winterquartier im ersten Jahr nur wenige 100 m zurücklegen; Leitart für Biotopvernetzung; Grundlage für Wanderungen sind Wanderkorridore (Hecken, Wald- und Wegränder, Raine, Gräben, reich strukturiertes Grünland von essenzieller Bedeutung); Charakterart naturnaher, extensiv genutzter Auen-/Wiesenlandschaften; tag-/nachtaktiv; besiedelt Lebensräume mit hohem, schwankendem Grundwasserstand, Flussauen, naturnahe Wälder mit gewässertragenden Lichtungen, große flache Seen mit Schilfröhricht und umliegenden Offenlandbiotopen, Teichlandschaften, Abbaustellen mit frühen Sukzessionsstadien mit ausgedehnten Feuchtfeldern in Kombination mit Hecken, Gebüsch und geeigneten Laichgewässern; Laichgewässer müssen gut besonnt und sommerwarm sein, nicht tief (max. ca. 0,50 m) oder zumin-

dest Flachufer besitzen (z. B. weitgehend fischfreie oder vielfältig strukturierte Altwässer, Weiher, extensiv genutzte Teiche, Überschwemmungstümpel, Fahrspuren, tiefere Pfützen); dornige Heckensträucher, insbesondere Brombeeren, sind wichtige Sommerlebensräume (Heckenfrosch), sie bieten auf engstem Raum alles Notwendige (Schutz vor Feinden, Sonnplätze, Schatten im Innern bei zu starker Sonneneinstrahlung, Nahrung in Form von Insekten); wichtig ist hohe Luftfeuchte in Verbindung mit reichem Nahrungsangebot; suchen zum Spätherbst hin zur Überwinterung frostfreie Verstecke auf (z. B. Baumhöhlen, Erdlöcher, Spalten, Stein- oder Totholzhaufen) und des Kleinen Wasserfrosches (Lebensräume: Am wenigsten stark an Gewässerumfeld als Lebensraum gebunden; bewohnt Au-/Bruchwälder sowie andere Laub-/Mischwaldgebiete abseits großer Flussauen, innerhalb derer sie auf Suche nach Nahrung oder neuen Lebensräumen (vor allem Jungtiere) regelmäßige Wanderungen über Land unternehmen und dabei auch in steppenähnliche, feuchte, halboffene (verbuschte) Landschaften vordringen; kommt vielfach zusammen mit Teichfrosch vor; reine Lessonae - Populationen typischerweise in Moorengebieten innerhalb von Wäldern; große oder vegetationsarme Stillgewässer werden eher gemieden; meisten Exemplare überwintern an Land; wandern zwischen April - September wieder in Laichgewässer ein; bevorzugt werden kleinere, eher nährstoffarme, auch saure Gewässer in Abbaustellen, Flussauen, Nieder- und Übergangsmooren, die sonnenexponiert, vegetationsreich und gut strukturiert sind).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für die vorgenannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehung konnten Nachweise erwartungsgemäß nicht erbracht werden.
- Auch das Einwandern der Arten in das Plangebiet von außen ist ausgeschlossen, da die nächstgelegenen Feuchtlebensräume zu weit entfernt sind und die Plangebietsfläche vollständig isoliert innerhalb des geschlossenen bebauten Siedlungskörpers liegt.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Libellenarten nach, bezogen auf den Landkreis das Vorkommen der Grünen Flussjungfer (Lebensräume: Mittel-/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-/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 Ufervegetation) und der Großen Moosjungfer (Lebensräume: bevorzugt etwas

nährstoffreichere, meso- bis eutrophe, ganzjährig wasserführende Zwischenmoorgewässer sowie verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor) Gewässer; nur schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt-/ Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund; Fischfreiheit günstig; Paarung wird im Flug eingeleitet und auf Gehölzen fortgesetzt; Eiablage im Flug durch wippende Schläge auf die Wasseroberfläche (bevorzugt flache Stellen mit dunklem Untergrund); Entwicklung der Larven: zwei, selten drei Jahre; Larven klettern ab Mitte Mai bis Anfang Juni an Seggen- oder Binsenhalmen hoch und häuten sich in geringer Höhe (bis 20 cm über Wasseroberfläche) zur flugfähigen Libelle; Imagines fliegen meist bis Ende Juli; Männchen recht ortstreu, halten sich über mehrere Tage an einem Gewässer auf; hohes Ausbreitungspotenzial von ca. 20 - 30 km (vereinzelt bis 100 km).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Die für die beiden vorgenannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen sind im Plangebiet nachweislich nicht vorhanden. Im Rahmen der Begehung konnten Nachweise erwartungsgemäß nicht erbracht werden.
- Aufgrund der vergleichsweise hohen Entfernungen zu den nächstgelegenen Fließgewässerlebensräumen sind auch Flugbewegungen vagabundierender Einzelexemplare im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Käferarten nach, bezogen auf den Landkreis das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für eine 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 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 offenbar Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit die Habitattradition).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Bäume/Gehölze vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläuling (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht-, Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen 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) und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatsprüche 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 bis Ende August), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen des Thymian - Ameisenbläulings (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trocken - warme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen; im Donaumoos können sogar entwässerte Niedermoore mit sekundärem Thymianbewuchs Larvalhabitate darstellen; nutzt als Nahrungsquellen auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (*Thymus pulegioides* agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Origanum vulgare*) abgelegt; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmem 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 (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, verschiedene Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwintende Raupe schlüpft im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase sehr kritisch für Larven und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollson-

nig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern im Juli).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Von den für das Vorkommen der Art des Thymian Ameisenbläulings notwendigen Wirtspflanzen konnten im Plangebiet keine Exemplare nachgewiesen werden. Bereits dies schließt das Vorkommen der Art Thymian Ameisenbläuling (auch bodenständig als Larven) aus.
- Der für das Vorkommen des Apollofalters notwendige Lebensraumtyp fehlt vollständig.
- Exemplare der für das Vorkommen des Hellen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings notwendigen Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) konnten im Plangebiet nicht gefunden werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.2.9 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen der Gemeinen Flussmuschel aus (Lebensräume: Besiedelt saubere, eher nährstoffreichere Bäche und Flüsse mit mäßig strömendem Wasser und sandig - kiesigem Substrat; ernährt sich von feinen und feinsten organischen Teilchen; bevorzugt wird Gewässergüte um Güteklasse II und geringe Nitratbelastung), für den gesamten Landkreis (widersprüchlicher Weise) kein Vorkommen prüfrelevanter Weichtierarten.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Planänderung tangiert auch keine außerhalb liegenden Fließgewässer

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

12.2.3.1 Bodenbrüter

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser Bodenbrütervorkommen nach (z. B. Flussuferläufer, Graugans, Feldlerche, Tafelente, Ortolan, Rebhuhn, Goldammer, Baumpieper, Feldschwirl, Heidelerche, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Kiebitz, Lachmöwe, Flussregenpfeifer, Bekassine).

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind Wiesen-/Grünlandflächen vorhanden, die grundsätzlich geeignete Lebensräume für Bodenbrüter darstellen könnten. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der vollständig isolierten Lage der Plangebietsflächen innerhalb des umgebenden, vollständig bebauten Siedlungskörpers ausgeschlossen werden. Es sind keine störungsfreien Flächen vorhanden (ständige, akustische und optische Störreize, Jagddruck durch Hauskatzen, Lärmbeeinträchtigung durch benachbarte Wohnflächen, Straßen, Verkehrslärm und Kinderlärm in Folge benachbarter Schule).
- Es erfolgte im Plangebiet kein Anbau von Sonderkulturen, die für das Vorkommen mancherlei Bodenbrüter (z. B. Wachtel, Rebhuhn) förderlich ist.
- Unabhängig von den vorhergehenden Ausführungen sieht die Stadt Bad Staffelstein zur sicheren Seite hin eine Vermeidungsmaßnahme (s. Kap. 12.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“) vor.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen.

12.2.3.2 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. Feldsperling, Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Waldkauz) nach.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Es sind keine oberirdischen Gebäude, Scheunen, Hütten o. ä. vorhanden.
- Die im Rahmen der Begehungen beobachteten gebäude-/siedlungsbezogenen Vogelarten sind der Dokumentation in Anlage 1 zur Planbegründung zu entnehmen.
- Künstliche Nisthilfen konnten im Antragsgebiet nicht identifiziert werden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.3 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 (z. B. Sperber, Graureiher, Raubwürger, Uhu, Mäusebussard, Gelbspötter, Bluthänfling, Weißstorch, Kolkrabe, Kuckuck, Baumfalke, Turmfalke, Neuntöter, Schlagschwirl, Nachtigall, Schwarzmilan, Rotmilan, Pirol, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke) aus.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gehölzbestände vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

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

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Im Plangebiet sind keine Gehölzbestände vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

12.2.3.5 Vögel am/im Wasser

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen prüfrelevanter Vögel am und im Wasser (z. B. Drosselrohrsänger, Rohrdommel, Wasseramsel, Rohrweihe, Höckerschwan, Teichhuhn, Blaukehlchen, Beutelmeise, Haubentaucher, Teichrohrsänger) aus.

Hinsichtlich der Eignungsfähigkeit des Plangebietes als Lebensraum (-bestandteil) wird festgestellt:

- Fließ-/Stillgewässer bzw. sonstige Feuchtlebensräume sind im Antragsgebiet nicht vorhanden.

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 Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)

- c) Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
- d) Insektenschonende Beleuchtung (s. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“)
 - b) Festsetzung von Pflanzgeboten sowie Ausweisung von Grünflächen (s. Kap. 8.7.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 3“)
- „V 3“: Steuerung Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag 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 der deren Brut- und Winterzeit auszuführen.
 - b) Gehölzrodungen sind nur innerhalb der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (ab Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
 - c) Die unter dem Buchstaben a) und b) 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 planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogenen Maßnahmen handelt. Die Umsetzung/Einhaltung ist über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag 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 Informatio-

nen 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, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass die Geltungsbereichsflächen auf Basis der während der Beobachtungstermine getätigten Zufallsbeobachtungen nicht als Gebiet mit besondere tierökologische Bedeutung anzusehen sind. Die Stadt Bad Staffelstein geht im Plangebiet 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 Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, seitens Dritter (z. B. Nachbarn, Gebietskenner) 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“ waren/sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und eine 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 Verhältnisse zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha. Im Einzelnen teilt sich die Fläche gemäß Planzeichnung wie folgt auf:

Reines Wohngebiet:	0,43 ha	93,48 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	0,03 ha	6,52 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	0,46 ha	100,00 %

Die im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ca. 0,03 ha) sind bereits derzeit vollflächig versiegelt.

Innerhalb der Bauflächen ist aufgrund der maximal zulässigen GRZ (0,4) zusätzlich der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,6 davon auszugehen, dass in den Bereichen „WR1“ bis „WR3“ insgesamt bis zu ca. 0,26 ha versiegelt/überbaut werden dürfen. Zukünftig ist daher gegenüber dem Status quo von einer neu versiegelt/überbauten Fläche im Umfang von ca. 0,26 ha auszugehen.

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in 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, Erdgeschoss, Zimmer 1.07) 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.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 28.03.2023
G:\STA2201\Bauleitplanung\BBP\beg-2023-03-28_EW



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg