



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

Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf vom 18. April 2023

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.89.02**
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kapellenberg“
im Stadtteil Uetzing**

Gemeinde:

Stadt Bad Staffelstein

Landkreis:

Lichtenfels

Vorhabensträger:

Stadt Bad Staffelstein

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „AM KAPELLENBERG“	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	9
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	9
3.2. FACHPLANUNGEN	9
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	10
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4.2. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	10
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	11
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	11
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	11
5.3. TOPOGRAPHIE	11
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE	12
5.5. HYDROLOGIE	12
5.5.1. Gewässer	12
5.5.2. Grundwasser	12
5.5.3. Überschwemmungsgebiet	12
5.5.4. Wasserschutzgebiete	12
5.6. VEGETATION	13
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN	13
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	13
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	14
6.1. FLÄCHENBILANZ	14
6.2. BAULICHES KONZEPT	14
7. VERKEHRSKONZEPTION	14
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	14
8.1. LAUBBÄUME	15
8.2. OBSTBÄUME	15
8.3. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER	15
8.4. KLETTERPFLANZEN	16
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
10.1. ENTWÄSSERUNG	20
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	21
10.3. MÜLLENTSORGUNG	21
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	22
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	22
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	22
12.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	22
12.2.1. Landschafts- und Naturschutz	22
12.2.2. Einwirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	24
12.2.3. Immissionsschutz	24
12.2.4. Luftreinhaltung	25

12.3. BELANGE DER WIRTSCHAFT	25
12.3.1. Gewerbliche Wirtschaft.....	25
12.3.2. Land- und Forstwirtschaft.....	25
12.4. BELANGE DER BENACHBARTEN WOHNNUTZUNG	25
13. UMWELTBERICHT.....	26
13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	26
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	26
13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	26
13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation	26
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	26
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	27
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	27
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	27
13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	27
13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen.....	27
13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	28
13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	28
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	28
14. ENTWURFSVERFASSER	32

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im Westen des Landkreises Lichtenfels, etwa acht Kilometer von der Kreisstadt Lichtenfels entfernt. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 252 Metern über NN (Main an der Grenze zu Ebensfeld) und 539 Metern über NN (Staffelberg). Die Stadt besteht aus dem Hauptort, den Pfarrdörfern Altenbanz, Frauendorf und Uetzing, den Kirchdörfern Kümmersreuth, Loffeld, Stublang und Wiesen, den Dörfern End, Gößnitz, Grundfeld, Hausen, Horsdorf, Kaider, Nedensdorf, Neubanz, Püchitz, Romansthal, Schönbrunn, Schwabthal, Serkendorf, Stadel, Unnersdorf, Unterzettlitz und Wolfsdorf, den Weilern Krögelhof, Tiefenthal, Weisbrem und Zilgendorf, sowie den Einzel Eichelsee, Forsthaus Banz, Neuhof, Oberau, Rothhof und Voreichen, den Klöstern Banz und Vierzehnheiligen und der Kurklinik Lautergrund.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Gebiet der Stadt Bad Staffelstein umfasst 99,51 km². Die Einwohnerzahl stieg von 9.804 am 27. Mai 1970 auf 9.883 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 10.610 am 31. Dezember 1999. Im Jahr 2011 lag die Bevölkerung bei 10.306 Personen am 31. Dezember. Aktuell liegt die Bevölkerungszahl bei 10.481 am 31. Dezember 2021.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 105 Einwohnern pro km² (Landkreis Lichtenfels 128, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 187).

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Stadt Bad Staffelstein ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. (Bahnlinie Hochstadt/Marktzeuln – Breitengüßbach). Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Straßenseitig wird Bad Staffelstein in erster Linie durch die Bundesautobahn A 73 Suhl – Nürnberg erschlossen. Weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen von Itzgrund über Bad Staffelstein nach Wattendorf und von Lichtenfels über Bad Staffelstein und Ebensfeld nach Scheßlitz. Darüber hinaus sind noch die Kreisstraßen von Lichtenfels nach Neubanz, von Weingarten nach Unnersdorf, von Nedensdorf über Wiesen nach Döringstadt, von Wiesen nach Unterzettlitz, von Großheirath über Altenbanz und Stadel nach Neuhof, von Grundfeld nach Vierzehnheiligen, von Stublang nach Uetzing und Serkendorf, und von Frauendorf nach Kleukheim zu nennen.

Der nächstgelegenen Verkehrs-Flughäfen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) und Nürnberg, Entfernung jeweils etwa 70 Kilometer.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Am Kapellenberg“

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

In Uetzing herrscht ein großer Bedarf an Wohnfläche, besonders in den letzten Jahren kamen immer mehr Anfragen an die Stadt nach bebaubaren Grundstücken in erster Linie für Wohnbebauung. Die Befriedigung der Nachfrage nach nachweislich dringenden Wohnbedarf ist für die örtliche Gemeinschaft von erheblicher Bedeutung. Um den Nachfragen und somit auch dem Allgemeinwohl in begrenztem und verträglichem Maß gerecht zu werden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2022 beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Innenentwicklungsbedarf:

Es liegt in erster Linie im Interesse der Stadt, zunächst Baulücken oder Leerstände als Bauland zu nutzen, um zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur zu vermeiden. Die Stadt ist seit Jahren bestrebt, mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln Strategien und Gestaltungsplanungen vorzunehmen und umzusetzen, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Dabei sind unter anderem die Sonderprogramme Stadtumbau West, Ort schafft Mitte, Ort schafft Mitte Phase 2 sowie die Förderoffensive Nordostbayern zu nennen. In all diesen Programmen war und ist die Stadt in nicht unerheblichem Umfang tätig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Hochgericht“ (rechtskräftig seit 1964) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ (rechtskräftig seit 1972) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg“ (rechtskräftig seit 1976) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße II“ (rechtskräftig seit 1980) stehen noch fünf Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Angersiedlung III“ (rechtskräftig seit 1984) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Angersiedlung IV“ (rechtskräftig seit 1982) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg/Schützenweg“ (rechtskräftig seit 1988) befinden sich noch unbebaute Flächen. Diese grenzen jedoch unmittelbar an das bestehende Fachmarktzentrum an der Ramberger Straße und werden mittel- und langfristig weiter landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Schönbrunner Weg“ (rechtskräftig seit 1989) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bischof-von-Dinkel-Straße“ (rechtskräftig seit 1999) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Angersiedlung V“ (rechtskräftig seit 2000) ist eine Baulücke vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes/der Einbeziehungssatzung „Hirtengasse“ (rechtskräftig seit 2000) sind derzeit noch 26 Bauparzellen unbelegt, die Grundstücke sind jedoch verkauft und werden in den nächsten Jahren bebaut werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ (rechtskräftig seit 2011) stehen noch fünf Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei - Sonnensiedlung“ (rechtskräftig seit 2013) stehen keine Baurechte mehr zur Verfügung.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung „An der Unterzettlitzer Straße“ (rechtskräftig seit 2019) steht kein Baurecht mehr zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Melm“ in Altenbanz (rechtskräftig seit 2017) sind noch drei Baulücken vorhanden. Das Gebiet ist allerdings noch nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Frauendorf-Süd“ (rechtskräftig seit 2006) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Linsenbühl“ in Uetzing (rechtskräftig seit 1992) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Theisenort“ in Uetzing (rechtskräftig seit 2019) stehen noch sieben Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung Kümmerdreuth (rechtskräftig seit 2014) stehen noch fünf Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist allerdings noch nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Löffeld“ (rechtskräftig seit 1976) stehen noch acht Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist allerdings teilweise noch nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Löffeld-West, Teil 1“ (rechtskräftig seit 2006) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Jägerfeld“ in Wiesen (rechtskräftig seit 1976) stehen noch sieben Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist allerdings teilweise noch nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Döringstadter Straße“ in Wiesen (rechtskräftig seit 2000) stehen noch acht Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Feldlein“ in Grundfeld (rechtskräftig seit 1983) stehen noch zwei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung „Peuntweg“ in Horsdorf (rechtskräftig seit 2017) stehen noch vier Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist allerdings noch nicht erschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Ostrandgebiet“ in Nedensdorf (rechtskräftig seit 1972) stehen noch vier Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlanger, Teil 1“ in Unnersdorf (rechtskräftig seit 1970) steht noch ein Baurecht zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlanger, Teil 2“ in Unnersdorf (rechtskräftig seit 1977) sind keine Baulücken vorhanden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Mühlanger, Teil 3“ in Unnersdorf (rechtskräftig seit 1989) stehen noch drei Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich der Ortsrandschließung „Unterzettlitz-Ost“ (rechtskräftig seit 1970) stehen noch neun Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz-Süd“ (rechtskräftig seit 2001) stehen noch acht Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Stadtweg“ in Unterzettlitz (rechtskräftig seit 2018) stehen noch 22 Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz-Nord“ (rechtskräftig seit 2020) stehen noch 16 Baurechte zur Verfügung. Das Gebiet ist allerdings noch nicht erschlossen.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung „Am Pilgerweg“ in Wolfsdorf (rechtskräftig seit 2019) stehen noch sieben Baurechte zur Verfügung.

Im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Heckenweg“ in Wolfsdorf (rechtskräftig seit 2019) stehen noch vier Baurechte zur Verfügung.

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt:

10.481 am 31.12.2021

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren stiegen die Bevölkerungszahlen von 10.306 im Jahr 2011 auf 10.481 im Jahr 2021. Daraus ergibt sich ein Bevölkerungswachstum von 175 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung:

Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Bad Staffelstein eine Einwohnerzahl von 10.200 prognostiziert, somit rund 280 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Lichtenfels weist 2021 eine Einwohnerzahl von 66.741 auf. Für 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 66.700 prognostiziert, somit ein minimaler Rückgang um rund 40 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Einwohner in Bad Staffelstein lag im Jahr 2020 bei 10.474. Einwohnern, die Zahl der Wohnungen lag im Jahr 2020 bei 5.439.

Bei einer Einwohnerzahl von 10.474 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,93 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System:

Gemäß Regionalplan Oberfranken-West (4) ist Bad Staffelstein als Mittelzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich um Bad Staffelstein gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung: Die Stadt Bad Staffelstein ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. (Bahnlinie Hochstadt/Marktzeuln – Breitengüßbach). Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Straßenseitig wird Bad Staffelstein in erster Linie durch die Bundesautobahn A 73 Suhl – Nürnberg erschlossen. Weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen von Itzgrund über Bad Staffelstein nach Wattendorf und von Lichtenfels über Bad Staffelstein und Ebnasfeld nach Scheßlitz. Darüber hinaus sind noch die Kreisstraßen von Lichtenfels nach Neubanz, von Weingarten nach Unnersdorf, von Nedensdorf über Wiesen nach Döringstadt, von Wiesen nach Unterzettlitz, von Großheirath über Altenbanz und Stadel nach Neuhoof, von Grundfeld nach Vierzehnheiligen, von Stublang nach Uetzing und Serkendorf, und von Frauendorf nach Kleukheim zu nennen.

Der nächstgelegenen Verkehrs-Flughäfen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) und Nürnberg, Entfernung jeweils etwa 70 Kilometer.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region:

Folgende Branchen sind in Bad Staffelstein und im Landkreis Lichtenfels ansässig: Automobilindustrie, Neue Werkstoffe, insbesondere Kunststoff, Mechatronik, Robotik, Effiziente Produktionssysteme, Nanotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnik, Umwelttechnologie, Textil, Keramik, Glas, Maschinen- und Anlagenbau, Design, Möbelindustrie, Gesundheit, Wellness und Tourismus.

Bad Staffelsteins Wirtschaftsstruktur wird vom Dienstleistungssektor geprägt. 71 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in diesem tätig. Die hohe Bedeutung des Dienstleistungssektors ist vorrangig auf das Vorhandensein der Einrichtungen im Gesundheitswesen zurückzuführen (Obermain Therme, Kliniken, Kur- und Rehabilitationszentren). Auch tragen die Dienstleistungen im Gastgewerbe und im Tourismus zur Schwerpunktsetzung der Wirtschaftsstruktur bei. Somit ist Bad Staffelstein stark von diesem Sektor abhängig.

Im Zukunftsatlas 2022 belegt der Landkreis Lichtenfels den Platz 230 von 400 Landkreisen in Deutschland. Der Zukunftsatlas zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Die Grundlage bilden die makro- und sozioökonomischen Indikatoren, für den Landkreis Lichtenfels wird die Chancen/Risiken Abwägung als ausgeglichen dargestellt. Der Landkreis Lichtenfels ist das deutsche Korbmacherzentrum und gemeinsam mit dem Landkreis Coburg das Zentrum der deutschen Polstermöbelindustrie. Wichtigster Arbeitgeber ist die Kfz-Zulieferindustrie.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im Bereich der Stadt sind im Flächennutzungsplan keine relevanten Flächen dargestellt, für die mittelfristig ein Bebauungsplan erstellt werden soll.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Uetzing besitzt zwei rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden. Der Plan Uetzing – Am Theisenort, wurde im Jahr 2019 festgesetzt und die Bebauung des Gebiets befindet sich gerade in der Umsetzung. Der Bebauungsplan Linsenbühl-Uetzing-Bad Staffelstein ist aus dem Jahr 1992.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Unter dem Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ wurde bereits dargelegt, welche Maßnahmen die Stadt in den letzten Jahrzehnten durchgeführt hat, um Baulücken im Innenbereich zu schließen.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Grundstücke: Auch zu dieser Thematik wurde im Punkt „Innenentwicklungspotenziale“ ausgeführt, dass die Stadt zahlreiche Umnutzungen leerstehender Gebäude erfolgreich umsetzen konnte und diesen Weg auch konsequent weiterverfolgen wird. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Stadtumbaumanagement zur Betreuung der Stadtumbaumaßnahmen mit koordinierenden Aufgaben in der Wirtschaftsförderung und im Tourismusmanagement eingerichtet.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Der Stadtkern von Bad Staffelstein ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Bad Staffelstein seit 2000 rückläufig. Die Anzahl der Gestorbenen übersteigt die Anzahl der Geborenen dauerhaft.

Zu- und Abwanderung: Das Wanderungssaldo ist mit geringfügigen Ausnahmen seit den 1985er Jahren positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt, womit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden kann. Seit 2014 ist jährlich ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Bei steigender Bevölkerung besteht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ein erhöhter Bedarf für Wohnbauflächen.

Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt: Das bedeutet, dass zwar rechnerisch ausreichend Wohnraum in einer Kommune zur Verfügung steht, dieser Wohnraum aber nicht der Nachfrage entspricht, weil beispielsweise keine kleineren Wohnungen für Singles, Studenten oder Senioren zur Verfügung stehen oder preiswerter Wohnraum für junge Familien. Dieser Bedarf kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht ermittelt werden, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass ein solcher Bedarf in manchen Segmenten besteht.

Bauliche Dichte: Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes durch zusätzliche Wohnungen zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzliches Angebot an Wohnflächen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der Stadt Bad Staffelstein seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer nicht immer die Bereitschaft nach Veränderung besteht. Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Bad Staffelstein, sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln. Um diese Entwicklung zu verhindern, wird für die vorliegende Planung im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung festgesetzt, um eine Bebauung in angemessener Zeit sicherstellen zu können.

Die Eigentümer unbebauter Grundstücke werden turnusmäßig alle zwei Jahre von der Stadt Bad Staffelstein angeschrieben. Die Stadt betreibt auch keine Bevorratung von Baugrundstücken und stellt Bebauungspläne nur bei entsprechendem Bedarf auf.

Auflockerungsbedarf:

Wie bereits oben ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Bad Staffelstein bei 1,93 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt kein Auflockerungsbedarf.

Ersatzbedarf:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,5 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 5.439 Wohnungen in Bad Staffelstein sind dies im Jahr rund 27 Wohnungen, in zehn Jahren somit 270 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 27.000 m².

Somit besteht für die Stadt Bad Staffelstein in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 27.000 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 159 bebaubare Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 15.900 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 11.100 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt sieben neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m², entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 700 m², insgesamt also rund 6,3 % des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

Die Stadt Bad Staffelstein ist sich bewusst, dass mit der Neuausweisung des Baugebiets „Am Kapellenberg“ Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden. Dazu bestehen jedoch aus Sicht der Stadt keine Alternativen, sofern der über die letzten zehn Jahre anhaltende Bevölkerungszuwachs aufgehalten werden soll. Derzeit gehen ständig Anfragen nach Bauplätzen bei der Stadtverwaltung ein, die in den seltensten Fällen umgesetzt werden können, weil entsprechende Flächen fehlen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt entschlossen, das Gebiet in Uetzing umzusetzen. In erster Linie soll Bauwilligen aus der Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich langfristig im Stadtgebiet anzusiedeln und somit einen Wegzug zu verhindern.

Baupflicht:

Da die Grundstücke der Stadt Bad Staffelstein gehören, wird in die Kaufverträge eine Baupflicht eingetragen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den „Allgemeinen Richtlinien für die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet ‚Am Kapellenberg‘ der Stadt Bad Staffelstein vom 28. März 2023.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Lichtenfels, in dem auch Bad Staffelstein mit zugehörigen Stadtteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zu den ländlichen Teilräumen, mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Bad Staffelstein erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) zusammen mit der Stadt Lichtenfels die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums. Über ihren Nahbereich hinaus versorgen Mittelzentren die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und stellen ein an Quantität und Qualität gehobenes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung.

Nachbargemeinden sind die Stadt Lichtenfels sowie der Markt Ebensfeld im Landkreis Lichtenfels, die Gemeinden Großheirath, Untersiemau und Itzgrund im Landkreis Coburg sowie die Stadt Scheßlitz und die Gemeinde Wattendorf im Landkreis Bamberg.

3.2. Fachplanungen

Für das Gebiet sind keine Fachplanungen bekannt.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmäler.

Im näheren Umfeld befinden sich allerdings vier Baudenkmäler: Zum einen das Anwesen „Am Kapellenberg 1“ (D-4-78-165-242), ein zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss aus dem frühen 18. Jahrhundert. Zum zweiten das Anwesen „Kirchweg 36“ (D-4-78-165-243), ein zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Halbwalmdach und Fachwerkobergeschoss mit verschiefertem Giebel aus dem späten 17. oder frühen 18. Jahrhundert. Zum dritten das ehemalige Schulhaus (Pfarrer-Krapf-Straße 2, D-4-78-165-264), ein zweigeschossiger Halbwalmdachbau, erbaut 1803 von Andreas Weber über älterem Kern. Und zum letzten die Katholische Pfarrkirche St. Johannes Baptista (Pfarrer-Krapf-Straße 4, D-4-78-165-263); eine Kirche mit eingezogenem Chor des 14. oder 15. Jahrhunderts, wohl über älterem Kern erbaut, seitlicher, im Kern hochmittelalterlicher Turm von 1559, Langhaus von 1719, Ölberg von 1713 von Johann Georg Burckhart mit Ausstattung.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal (D-4-5932-0317), dabei handelt es sich um archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit, darunter von Vorgängeranlagen und Bestattungen, im Bereich der Kirche St. Johannes Baptista. Dieses wird jedoch durch die Baumaßnahmen nicht berührt oder beeinträchtigt.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet zu einem Teil als geplante Wohnfläche, zum anderen als Fläche für Landwirtschaft festgestellt. Die Darstellung wird im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

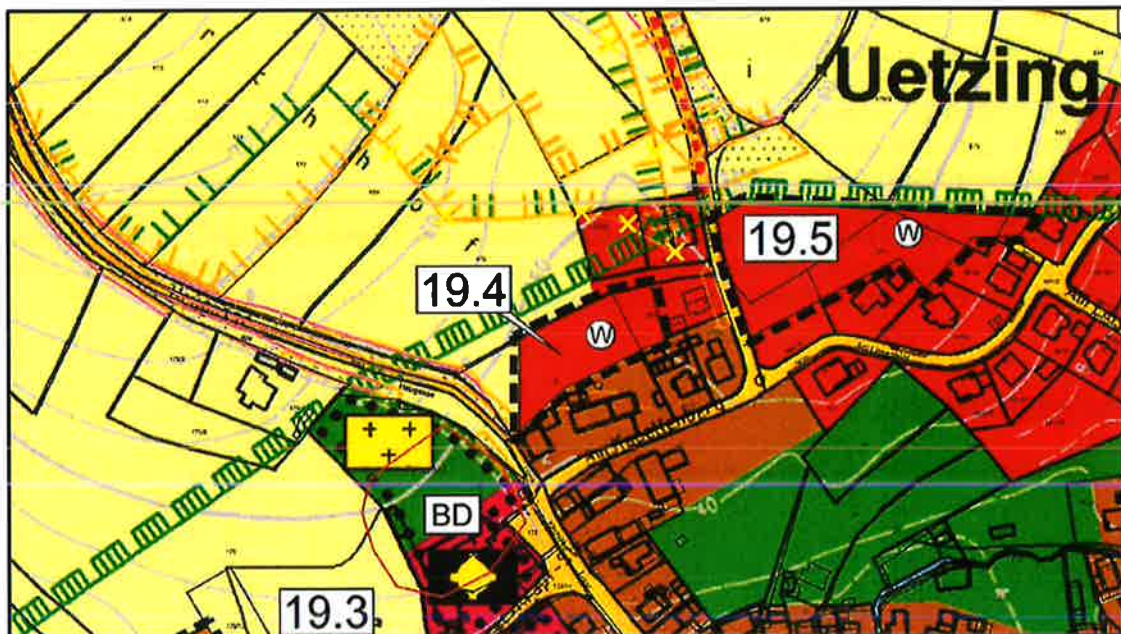


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan

4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen keine weiteren Bebauungspläne an. Östlich des Gebiets liegt das Bebauungsplangebiet „Linsenhühl-Uetzing-Bad Staffelstein“. Südwestlich davon liegt das Bebauungsplangebiet „Uetzing - Am Theisenort“. Die vorliegende Planung schafft demnach keine neuen städtebaulichen oder planungsrechtlichen Konfliktsituationen.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Pfarrdorfs Uetzing, gegenüber dem Friedhof.



*Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets innerhalb der Ortslage von Uetzing
(Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung)*

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch landwirtschaftliche Fläche auf dem Flurstück 670.
- Im Westen: Durch den Friedhof auf der Flur-Nr. 173 sowie durch Waldflächen auf der Flur-Nr. 175/1.
- Im Süden: Durch bestehende Bebauung auf dem Flurstück 1.
- Im Osten: Durch bestehende Wohnbebauung auf den Flurstücken 672, 670/2.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Uetzing.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich an einem weiten Südwest-Abhang des Albtrauf am nordwestlichen Ortstrand von Uetzing. Der Geltungsbereich fällt nach Nordwest von 358 Meter über NN auf 345 Meter über NN im Südosten.

Im Nordosten liegt die Höhe des Planungsgebiet bei 351 Metern über NN, im Südwesten bei 347 Metern über NN.

Das Planungsgebiet wird derzeit vor allem landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ist Grünland vorhanden, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgestellt ist. Es grenzen südlich sowie östlich Wohnhäuser an das Planungsgebiet.

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich entlang der Heugasse. Im Süden des Geltungsbereichs sind einige Einzelgehölze vorhanden.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Bad Staffelstein hat ein humides, kühlgemäßigtes Übergangsklima, das weder sehr kontinental noch sehr maritim ausgeprägt ist. Die monatlichen Durchschnittstemperaturen schwanken zwischen -0,7 °C im Januar und 17,9 °C im Juli, jedoch werden gelegentlich deutlich wärmere und kältere Spitzenwerte verzeichnet. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8 °C, der jährliche Gesamtniederschlag beläuft sich auf 648,6 mm.

5.5. Hydrologie

5.5.1. Gewässer

Es befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer im näheren Umkreis um das Planungsgebiet.

5.5.2. Grundwasser

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 weist für das Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerden aus. Die vorkommenden Gesteine sind vor allem Sandsteine. Die ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 bescheinigt eine hohe mittlere Tragfähigkeit und verweist darauf, dass der Baugrund verwitterungsempfindlich, oberflächennah oft verwittert und entfestigt ist.

Aufgrund der vorhandenen Böden, der Topographie und der Entfernung zu fließenden oder stehenden Gewässern ist nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

Sollte beabsichtigt sein, den häuslichen Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf eine wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht hingewiesen.

5.5.3. Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen.

5.5.4. Wasserschutzgebiete

Das Bauvorhaben liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

5.6. Vegetation

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich entlang der Heugasse, im Westen des Planungsgebiets. Es handelt sich dabei um ein amtlich kartiertes Biotop, mit dem Hauptbiototyp naturnahe Hecken. Im Süden des Geltungsbereichs sind einige Einzelgehölze vorhanden.

Die Landschaft nordwestlich von Uetzing ist als Komplex aus überwiegend zweischürigen Mähwiesen, Gehölzen und Heckenstrukturen charakterisiert. Flachere Lagen werden ackerbaulich genutzt. Die Landschaft entspricht dem Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zur Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61) und liegt in der Naturraum-Einheit Nördliche Frankenalb (080).

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich der Eisensandstein-Formation aus der Braunjura-Gruppe.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Lichtenfels ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Es wird auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, hingewiesen.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die einschlägigen Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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

2	TF	608/1	TF, Weg
609	TF, Weg	670	TF

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen in Privatbesitz und werden von der Stadt Bad Staffelstein erworben.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohngebiet:	4.320 m ²
Verkehrsfläche:	1.110 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.600 m ²
private Grünfläche:	550 m ²
Fußweg:	190 m ²
Summe:	7.770 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Der Geltungsbereich ist größtenteils durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden ist Grünland vorhanden, das bereits als Wohnbaufläche kategorisiert ist. Es grenzen südlich sowie östlich Wohnhäuser an das Planungsgebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Uetzing geschaffen werden. Im Nordwesten von Uetzing soll das neue Baugebiet „Am Kapellenberg“ errichtet werden. Dadurch können sieben neue Baurechte für Wohnbebauung entstehen.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet wird über eine neu zu erstellende Straße erschlossen, welche über die Ortsstraße „Am Kapellenberg“ an das Straßennetz der Stadt Bad Staffelstein angebunden ist. Über die Heugasse wird eine fußläufige Verbindung geschaffen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Insgesamt ist das Vorhabengebiet durch bestehende Gehölze nach Osten zum angrenzenden Weg Heugasse eingegrünt. Nach Norden hin zur freien Landschaft ist eine Eingrünung angedacht. Südlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an, woraus ein geschlossenes Siedlungsbild resultiert.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind Empfehlungen, der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks verschoben werden.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es sind Pflanzabstände von mindestens drei Metern von angrenzenden Gebäuden oder Gehölzen einzuhalten. Für alle Baumpflanzungen sind die Standorte mit mindestens 12 m³ Substrat/Wurzelraum herzustellen. Im Bereich von befestigten Flächen ist der Wurzelraum mit verdichtungsfähigem Substrat zu bauen.

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten. Bei Pflanzmaßnahmen zur freien Landschaft hin sind die folgenden Pflanzlisten anzuwenden.

8.1. Laubbäume

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Vogelkirsche, Süßkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel, Espe, Aspe	(Populus tremula)

8.2. Obstbäume

Apfel:

Bohnapfel
Gravensteiner
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer
Goldrenette von Blenheim
Hauxapfel
Landsberger Renette
Winterrambour
Trierer Weinapfel

Birne:

Mollebusch
Oberösterreichische Mostbirne
Schweizer Wasserbirne
Gräfin von Paris
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Staffelsteiner Beckenbirne

Kirsche:

Burlat
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Kassins Frühe

Zwetschge:

Hauszwetschge
Ortenauer
Große Grüne Reneclaud

8.3. Pflanzliste für Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)

Hundsrose	(Rosa canina)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

8.4. Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe
Schlingknöterich
Kletterhortensie
Wilder Wein

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Am Kapellenberg“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet:

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit ergibt sich nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Dies betrifft:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes: An dieser Stelle ist ein Bedarf städtebaulich nicht zu vertreten.
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Nutzung ist aufgrund des angestrebten Gebietscharakters städtebaulich nicht erforderlich.
3. Anlagen für Verwaltungen: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
4. Gartenbaubetriebe: Die Flächen sind nicht für diese Nutzung geeignet.
5. Tankstellen: Aus Gründen des Immissionsschutzes ist diese Nutzung nicht gewünscht.

1.1.2. Geschossflächenzahl von 0,8:

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein.

1.1.3 Grundflächenzahl von 0,4:

Es wurde eine Grundflächenzahl gewählt, welche die empfohlene Obergrenze von 0,4 ausschöpft. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Ortsrand sollte eine allzu dichte Bebauung vermieden werden.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse (II):

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei fixiert, zum einen, um eine angemessen verdichtete Bauweise erreichen zu können, zum anderen, um eine zu hohe Bebauung am Stadtrand zu verhindern.

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen:

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von neun Metern ($GOK \leq 9,00 \text{ m}$) nicht überschreiten. Weiterhin wird eine maximal zulässige Wandhöhe von sieben Metern festgesetzt ($WH \leq 7,00 \text{ m}$). Gemessen wird von der Erdgeschossroßfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Dieser stellt beispielsweise die OK Attika oder die OK Dachfirst dar, je nach Dachform und Haustyp.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Untergeordnete Bauteile wie Schlotte oder Antennen dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,50 Meter überragen.

1.2. Bauweise, Abstandsflächen, Baugrenzen, Höhenlage

1.2.1. Offene Bauweise:

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von $0,4 H$, mindestens drei Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Art. 3 BayBO, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden und Grundstücken können eingehalten werden.

1.2.2. Abstandsflächen:

Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

1.2.3. Baugrenze:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, da diese in der Regel unter die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO fallen.

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens fünf Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Baugrenzen sind einheitlich drei Meter ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze festgesetzt, abgesehen von den Bereichen, die an die freie Landschaft angrenzen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

1.2.4. Höhenlage:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als einen Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße wird auf eine Breite von sechs Metern festgesetzt, gemessen jeweils von der Hinterkante Bordstein.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie:

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3. Fußweg:

Der geplante Fußweg wird auf eine Breite von drei Metern festgesetzt, gemessen jeweils von der Hinterkante Bordstein.

1.3.4. bestehende Verkehrsflächen:

Siehe Punkt 7. der Begründung.

1.4. Versorgungsleitungen

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

1.5. Grünflächen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm.

Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind Empfehlungen, der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks verschoben werden.

Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Es sind Pflanzabstände von mindestens drei Metern von angrenzenden Gebäuden oder Gehölzen einzuhalten. Für alle Baumpflanzungen sind die Standorte mit mindestens 12 m³ Substrat/Wurzelraum herzustellen. Im Bereich von befestigten Flächen ist der Wurzelraum mit verdichtungsfähigem Substrat zu bauen.

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Punkt 8. und 12.2.1. der Begründung wird verwiesen.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD), Pultdächer (PD), Walmdächer (WD) und Flachdächer (FD).

Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer zwischen 0° und 15° sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachfläche bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen oder mit einer Sedum-Begrünung auszuführen und zu unterhalten. Ausnahmen können für Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie zugelassen werden.

Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.

2.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser, jedoch nicht in Blockbohlenbauweise) oder Holzverkleidungen sowie Schieferverkleidungen sind zulässig. Putzfassaden sind in hellen, gedeckten Farbtönen auszuführen. Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht. Die Verwendung von natürlichen Baustoffen wird empfohlen.

2.3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Vor Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens fünf Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Hinsichtlich der Stellplätze oder Garagen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein einzuhalten.

2.4. Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung

Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen auf den Dächern. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI -Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel in einem Meter Entfernung von der Öffnung von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

2.5. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf eine Höhe von 1,80 Meter nicht überschritten werden. Für Mauern gilt generell eine zulässige Maximalhöhe von einem Meter. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern grundsätzlich nicht zulässig. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

2.6. Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehr auf der Straße nicht geblendet wird. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.7. Gartengestaltung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

2.8. Bodenversiegelung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie beispielsweise Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken. Dies bietet den Bauherren auch finanzielle Vorteile im Hinblick auf die getrennte Abwassergebühr.

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich empfohlen, ebenso die Anlage von Zisternen zur Gartenbewässerung.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Abwasserentsorgung in Uetzing erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Abwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage der Stadt Bad Staffelstein zugeführt.

Die zwei nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal liegen in der Heugasse sowie in der östlich gelegenen Straße „Am Kapellenberg“.

In der Heugasse liegt ein Schmutzwasserkanal DN 150 PVC, in der Straße „Am Kapellenberg“ ein Schmutzwasserkanal DN 150 PVCU. Beide bestehende Kanäle sind ausreichend dimensioniert für den Anschluss der sieben Wohngebäude.

Im Kapellenweg liegt ein Regenwasserkanal DN 300 Beton.

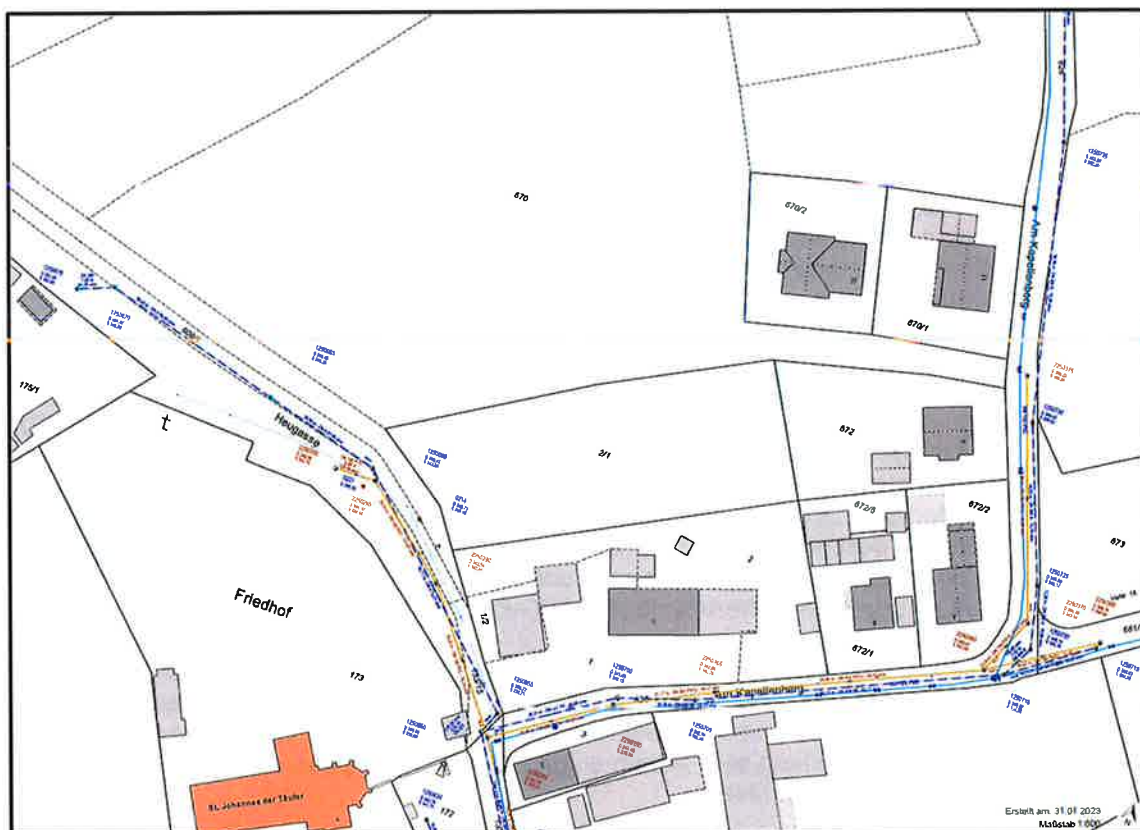


Abbildung 3: Lageplan Trennsystem in Uetzing

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Grundsätzlich soll das Oberflächenwasser von den Dachflächen möglichst auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt, das Überlaufwasser über einen Sickerschacht dem Untergrund zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von Straßenflächen und befestigten Grundstücksflächen wird, sofern es nicht auf den Grundstücken versickert, in die bestehenden Regenwasserkanäle eingeleitet, die zur Döberten entwässern.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TrenGW, TrenOG) sowie die Regelwerke DWA-Merkblatt M 153 und DWA-Arbeitsblatt A 138 wird verwiesen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet ist an die Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bad Staffelstein angeschlossen. Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Eine Löschwasserversorgung von 48 m² über eine Löschzeit von zwei Stunden kann gewährleistet werden. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand der DVGW Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es sollten nur Überflurhydranten verwendet werden. In höchstens 120 Metern Abstand zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben den Verkehrsflächen oder auf Grünflächen einzubauen.

Die Zufahrten sind so auszubauen, dass sie den Forderungen des Brandschutzes genügen.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH mit innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegter Elektroleitungen.

Informationen über Erdgasleitungen sind noch nicht bekannt.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitung ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, nachdem das Bayernwerk diese auf Beschädigungen überprüft hat. Der Schutzzonenbereich beträgt je drei Meter beiderseits der Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Bereich der Schutzzone sind dem Bayernwerk zur Stellungnahme vorzulegen.

Das Gebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.

10.3. Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Lichtenfels angeschlossen.

11. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsarbeiten werden von der Stadt Bad Staffelstein gedeckt.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.2.1. Landschafts- und Naturschutz

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich entlang der Heugasse im Westen des Planungsgebiets. Es handelt sich dabei um ein amtlich kartiertes Biotop, mit dem Hauptbiotoptyp naturnahe Hecken. Dieses bleibt auch während der Bauzeit bestehen und wird nicht beeinträchtigt.

Etwa 60 Meter nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Albtrauf im Landkreis Lichtenfels“. Dieses wird ebenfalls wie das dort vorhandene Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder im nördlichen Frankenjura“ durch den Bau und die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ und zum Teil in einem durch das Naturschutzrecht geschützten Bereich. Es handelt sich dabei um das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Das Grundstück mit der Flurnummer 670 der Gemarkung Uetzing befindet sich an einem weiten Südwest-Abhang des Albtrauf am nordwestlichen Ortsrand von Uetzing und wird als Acker bewirtschaftet. Die Landschaft nordwestlich von Uetzing ist als Komplex aus überwiegend zweischürigen Mähwiesen, Gehölzen und Heckenstrukturen charakterisiert. Flachere Lagen werden ackerbaulich genutzt. Die Landschaft entspricht dem Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft und ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotopschutzes besonders schützenswert. Das Grundstück ist am Hang gelegen und damit Teil des ansteigenden Albtraufs. Es gehört als solches zu Bild der charakteristischen Kulturlandschaft und trägt zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebiets bei.

Innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sind nach § 5 LSG-VO alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder den in § 3 genannten besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen (Naturhaushalt erhalten, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verhindern, heimische Tier- und Pflanzenarten schützen, Wald schützen, Lebensräume schützen, Landschaftsbild erhalten).

Daraus ergibt sich allerdings kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Landschaftsschutzverordnung, wenn objektiv eine Befreiungslage gegeben ist. Diese kann insbesondere bei geringfügiger Bebauung, insbesondere zur Ortsabrundung, die nur den Randbereich des Schutzgebietes tangiert und einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Schutzgebiet anzeigt. Dabei muss das Schutzgebiet in seiner Substanz, durch die auf der Grundlage der Bauleitplanung erfolgten Bebauung, unberührt bleiben und der Schutzzweck muss auch weiterhin erreichbar sein.

In diesem Fall kann eine objektive Befreiungslage angenommen werden, da das oben genannte Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft auch nordwestlich von Uetzing erhalten bleibt und keine charakteristischen Merkmale des Landschaftsbildes (zweischürige Mähwiesen, Gehölz- und Heckenstrukturen) durch die Planung verloren gehen.

Um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für die nördliche Frankenalb typischen Landschaftsbildes in dem Planungsgebiet nicht mehr als nur unerheblich zu beeinflussen, wird, die ortsabrundende Bebauung am Randbereich des Schutzgebiets so gering wie möglich geplant und die Bebauung mit charakteristischen Merkmalen des Landschaftsbildes so eingegrünt, dass das Landschaftsbild insgesamt gewahrt bleibt.

Obwohl durch die Verwirklichung der mit der Bauleitplanung ermöglichten baulichen Anlagen zwangsläufig ein bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufender Teil des Schutzgebiets nach den Vorgaben des Bebauungsplans bebaubar wird, liegt ein erhebliches Funktionsloswerden der LSG_VO in dem Bereich nach Ansicht des Landratsamts nicht vor, da damit weder eine erhebliche negative Veränderung des Charakters des Gebiets noch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eingehen. Denn einerseits ist das betroffene Gebiet durch Wohnbebauung auf den Flurnummern 670/2 und 670/1 der Gemarkung Uetzing bereits vorbelastet, ohne dass ein Funktionsloswerden der LSG_VO insoweit anzunehmen ist, andererseits kann durch entsprechende Planung verhindert werden, dass typische Merkmale, die das Idealbild der Landschaft in der nördlichen Frankenalb ausmachen, verloren gehen.

Ebenfalls besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Bauleitplanung, das in Kapitel 2 bereits ausgeführt wurde.

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

Gemäß dem 2021 überarbeiteten Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist folgende Bewertung einschlägig:

Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich zum überwiegenden Teil um Ackerflächen. In den Randbereichen befinden sich Grünlandflächen, die im Westen von naturnahen Hecken bestockt sind. Die Heckenbereiche sind biotopkartiert, werden jedoch durch das Vorhaben nur geringfügig tangiert, da ein Fußweg von der geplanten Erschließungsstraße zur Heugasse angelegt werden soll.

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
V 331: Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	660	2	1	1.320
V 11: Verkehrsfläche, versiegelt	130	0	1	0
A 1: bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation	4.500	4	1	18.000
B 112: mesophiles Gebüsch, Hecken	2.480	10	1	24.800
Summe	7.700			44.120

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Bezeichnung	Fläche m²	Bewertung (WP)	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
X 11: Wohngebiet	4.320	2	1	8.640
V11: Straßenverkehrsfläche, versiegelt	1.110	0	1	0
B 112: mesophiles Gebüsch, Hecken	1.600	10	1	16.000
P 22: strukturreicher Privatgärten (Eingrünung)	550	7	1	3.850
Summe	17.800			28.490

Die geschaffene Aufwertung gleicht somit die bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen ökologischen Zustands im Hinblick auf die Wertigkeit der Biotopausstattung nicht aus. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 15.630 WP. Weitere Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB sind daher erforderlich und werden im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche sollte mit einer befristeten persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lichtenfels, im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ans Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden.

12.2.2. Einwirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung

Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen, die vom ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betrieb hervorgerufen werden, sind von den Anliegern hinzunehmen.

12.2.3. Immissionsschutz

Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung: Siehe vorheriger Punkt.

Immissionen durch Gewerbelärm: Im Stadtteil Uetzing befindet sich kein emissionsrelevantes Gewerbe, der Dolomitbruch östlich Uetzing ist über zwei Kilometer entfernt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Verkehrslärm: Die Kreisstraße LIF 16 liegt fast 400 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Es ist daher nicht von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

12.2.4. Luftreinhaltung

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

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

12.3. Belange der Wirtschaft

12.3.1. Gewerbliche Wirtschaft

Die Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

12.3.2. Land- und Forstwirtschaft

Durch die bisher unbebauten Grundstücke (Acker-/Grünlandflächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden. Die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken und bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken Dritter sind berücksichtigt. In Folge der Planung wird die Erreichbarkeit an den Geltungsbereich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht beeinträchtigt. Forstwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

12.4. Belange der benachbarten Wohnnutzung

Im Zuge der Bauausführung (Baustellenverkehr, Bauarbeiten usw.) sind die Belange der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung insbesondere entlang der „Heugasse“ und der Straße „Am Kapellenberg“ zu berücksichtigen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) sind dort während der Bauzeit unvermeidbar. Sofern diese sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen, gelten sie als zulässig. Es handelt sich dabei um temporäre Auswirkungen.

13. Umweltbericht

13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa 7.770 m². Es kann davon ausgegangen werden, dass davon rund 1.700 m² versiegelt werden.

13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die überplanten Bereiche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt; sie sind an das Straßen- und Wegenetz des Stadtteils Uetzing angebunden.

13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Bad Staffelstein, weil mit der Ausweisung von Wohnbauflächen die Ansiedlung junger Familien erleichtert wird.

13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet liegt wie die gesamte Ortslage von Uetzing vollständig im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Zum Teil liegt es in einem durch das Naturschutzrecht geschützten Bereich. Es handelt sich dabei um das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Etwa 60 Meter nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Albtrauf im Landkreis Lichtenfels“. Dieses wird ebenfalls wie das dort vorhandene Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder im nördlichen Frankenjura“ durch den Bau und die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Erhaltenswerter Gehölzbestand befindet sich entlang der Heugasse, im Westen des Planungsgebiets. Es handelt sich dabei um ein amtlich kartiertes Biotop, mit dem Hauptbiotoptyp naturnahe Hecken. Im Süden des Geltungsbereichs sind einige Einzelgehölze vorhanden.

Die Landschaft nordwestlich von Uetzing ist als Komplex aus überwiegend zweischürigen Mähwiesen, Gehölzen und Heckenstrukturen charakterisiert. Flachere Lagen werden ackerbaulich genutzt. Die Landschaft entspricht dem Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft.

Das Grundstück mit der Flurnummer 670 der Gemarkung Uetzing befindet sich an einem weiten Südwest-Abhang des Albtrauf am nordwestlichen Ortsrand von Uetzing und wird als Acker bewirtschaftet. Die Landschaft nordwestlich von Uetzing ist als Komplex aus überwiegend zweischürigen Mähwiesen, Gehölzen und Heckenstrukturen charakterisiert. Flachere Lagen werden ackerbaulich genutzt. Die Landschaft entspricht dem Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft und ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotopschutzes besonders schützenswert. Das Grundstück ist am Hang gelegen und damit Teil des ansteigenden Albtraufs. Es gehört als solches zu Bild der charakteristischen Kulturlandschaft und trägt zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebiets bei.

Eine Flächenversiegelung erfolgt durch die geplante Bebauung in einem gewissem Umfang.

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

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Zufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Verkehrliche Maßnahmen sind aufgrund des geringen Umfangs der Baugebietserweiterung nicht notwendig.

- Schallschutzmaßnahmen:

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind ebenfalls nicht erkennbar.

- Gartengestaltung:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt Versiegelung des Bodens. Zusätzlicher Verkehr ist wegen des geringen Umfangs der Baugebietserweiterung nicht erwartet. Mit störenden Schallimmissionen ist nicht zu rechnen.

13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Eine Ausweisung von Bauflächen wäre grundsätzlich auch an anderer Stelle des Gemeindegebiets denkbar.

13.6. Zusätzliche Angaben

13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung und zur Verbesserung der Verkehrssituation werden durchgeführt. Maßnahmen zur Verringerung von Schallemissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

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

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase oder während des laufenden Betriebs nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage verändert im Bereich von Gebäuden, Zufahrten und Verkehrsanlagen.

13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Eingrünungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lichtenfels regelmäßig einmal im Jahr vor Ort überprüft. Dabei sollte festgelegt werden, welche Pflegemaßnahmen erforderlich sind oder ob Nachpflanzungen wegen Verlust bzw. Nachsaaten erforderlich werden.

13.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Beschreibung:

Durch die geplante Maßnahme entstehen Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden, da sich das Planungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Uetzing befindet, der bereits durch bauliche Nutzung geprägt ist.

Entlang der Hougasse westlich des Planungsgebietes verlaufen die örtlichen Wanderwege Brauerei-Weg 2, Gößmitzer Weg, Keltenweg G sowie der Staffelberg-Steig. Überörtliche Wander- oder Radwege sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Wie den Ausführungen unter Punkt 12.2.3. „Immissionsschutz“ dieser Begründung zu entnehmen ist, entsteht durch die geplante Maßnahme für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 Metern werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkungsbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden, Strukturen bzw. Landschaften sind vorhanden, werden jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Dadurch, dass die Fläche überwiegend durch den lokalen Erholungssuchenden genutzt ist und vorhandene Landschaftselemente unberührt bleiben, werden nur geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen. Die generelle Zugänglichkeit bleibt erhalten, überörtliche Wanderwege sind nicht betroffen. Die örtlichen Wanderwege befinden sich in der Nähe, werden jedoch aufgrund der Abgrenzung durch die vorhandene Vegetation nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit der Planung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Beschreibung:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit und der Lage am Ortsrand keine Trennungsfunktion.

Auswirkungen:

Die Gehölze und Sträucher im Randbereich entlang der Heugasse bleiben bestehen. Die Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs werden durch das Vorhaben beeinträchtigt. Neue Pflanzung von Gehölzen ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Auswirkungen auf Tiere sind aufgrund der Lage am nordwestlichen Ortsrand als gering zu betrachten; geschützte Arten sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden:

Beschreibung:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung.

Mit dem Eingriff wird Oberboden abgeschoben im Bereich der geplanten Gebäude und der Verkehrsflächen. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr besteht sowohl durch Wind als auch auf Grund der leichten Hanglage durch Wasser; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Auswirkungen:

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt in gewissem Ausmaß durch die notwendige Geländegestaltung. Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes ist aufgrund der Hanglage und der darüber liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht ausgeschlossen.

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

Schutzgut Wasser:

Beschreibung:

Es befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer im näheren Umkreis um das Planungsgebiet.

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Das Bauvorhaben liegt ebenfalls außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Aufgrund der vorhandenen Böden, der Topographie und der Entfernung zu fließenden oder stehenden Gewässern ist nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw., desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Nach dem Ländlichen Entwicklungskonzept der Region Oberfranken-West ist die Grundwasserneubildung in dem Gebiet überwiegend gering, das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe ist überwiegend mittel. Das Gebiet besitzt keine besondere Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe.

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet fällt nach Südosten. Niederschlagswasser, das nicht im Untergrund versickert, entwässert derzeit in Richtung des Döberten. Bäche, Teiche oder andere Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Beschreibung:

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung anliegender landwirtschaftlicher Flächen ausgehen, sind von den Anwohnern hinzunehmen. Weitere störende Einwirkungen sind nicht ersichtlich. Immissionen, die aus dem Gebiet heraus wirken, sind ebenfalls nicht erkennbar.

Nach dem ländlichen Entwicklungskonzept der Region Oberfranken-West besitzt das Gebiet eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion sowie eine hohe Inversionsgefährdung.

Dem Vorhabengebiet wird keine besondere Bedeutung für den bioklimatischen Schutz zugewiesen.

Auswirkungen:

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von den Hängen der umliegenden Höhenrücken, insbesondere vom Alten Staffelberg, zu rechnen.

Mit negativen Auswirkungen aufgrund der Inversionsgefährdung ist nicht zu rechnen, da es sich bei dem Vorhaben um ein Wohngebiet handelt und keine Emissionen in bedenklichen Maß zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft:

Beschreibung:

Die Landschaft entspricht dem Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft und ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Arten- und Biotopschutzes besonders schützenswert. Das Grundstück ist am Hang gelegen und damit Teil des ansteigenden Albtraufs. Es gehört als solches zu Bild der charakteristischen Kulturlandschaft und trägt zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebiets bei.

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nur geringfügig beeinträchtigt.

Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben möglicherweise eine Beeinträchtigung dar, da ein Wanderweg in der Nähe des Gebietes verläuft.

Gemäß dem Ländlichen Entwicklungskonzept der Region Oberfranken-West ist die Eigenart in der Region sehr hoch und ein Erlebniswert der Landschaft vorhanden. Das Gebiet besitzt eine hervorragende Bedeutung für die Sicherung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

Auswirkungen:

Trotz der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ergibt sich kein Widerspruch zwischen Bauleitplanung und Landschaftsschutzverordnung, da objektiv eine Befreiungslage gegeben ist. Das Schutzgebiet bleibt in seiner Substanz, durch die auf der Grundlage der Bauleitplanung erfolgten Bebauung, unberührt und der Schutzzweck bleibt weiterhin erreichbar.

Das oben genannte Idealbild einer strukturreichen Kulturlandschaft auch nordwestlich von Uetzing bleibt erhalten und es gehen keine charakteristischen Merkmale des Landschaftsbildes (zweischürige Mähwiesen, Gehölz- und Heckenstrukturen) durch die Planung verloren.

Um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für die nördliche Frankenalb typischen Landschaftsbildes in dem Planungsgebiet nicht mehr als nur unerheblich zu beeinflussen, wird die ortsabrundende Bebauung am Randbereich des Schutzgebiets so gering wie möglich geplant und die Bebauung mit charakteristischen Merkmalen des Landschaftsbildes so eingegrünt, dass das Landschaftsbild insgesamt gewahrt bleibt.

Nach Ansicht des Landratsamtes liegt ein erhebliches Funktionsloswerden der LSG_VO in dem Bereich nicht vor, da damit weder eine erhebliche negative Veränderung des Charakters des Gebiets noch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eingehen.

Die Fläche im Vorhabenbereich weisen keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur in unmittelbarem Nahbereich gegeben. Um diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugleichen, werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Damit sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren. Zudem sind der Gehölzbestand zu der Heugasse im westlichen Bereich des Gebiets zu erhalten und neue Anpflanzungen in Richtung Norden zu tätigen.

Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine Änderung der Vegetation tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen in Flächen für Gebäude, Verkehrsanlagen und Grünflächen umgewandelt werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal befinden sich angrenzend an das Gebiet, diese werden durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Uetzing wird durch die vorgesehene Eingrünung des Geländes abgemildert. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

14. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 18. April 2023
Aufgestellt: Kronach, im April 2023

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Bad Staffelstein über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kapellenberg“ im Stadtteil Uetzing

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), erlässt die Stadt Bad Staffelstein folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kapellenberg“ im Stadtteil Uetzing, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 18. April 2023, geändert am und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Staffelstein, den

.....
Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

