

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES " THERME - KURBEREICH " DER STADT BAD STAFFELSTEIN

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.10.2019 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Therme - Kurbereich " gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst. Der Änderungsbereich entspricht in Teilen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücksnummern 564, 565, 566,567,568, 569,569/1, 571/Teilfl., 573/Teilfl., 575/Teilfl., und 596/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den betroffenen Geltungsbereich eine Grünfläche aus. Als künftige Darstellung ist eine Sonderbaufläche "SO Kurbereich"(§11 BauNVO) vorgesehen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 05.11.2019 bis zum 05.12.2019.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll als Planungsgrundlage für eine langfristige Weiterentwicklung der Obermaintherme, deren Betreiber der Zweckverband ObermainTherme ist, dienen.

Entwurfsverfasser: Müller Architekten GmbH
Klosterstrasse 7
96317 Kronach
tel. 09261 / 4759

Grünordnung: Fisel und König
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Oberer Graben 3a
85354 Freising
tel. 08161 / 4965046

Planstand: 12.12.2023

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Das betreffende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein derzeit als Grünfläche ausgewiesen.
Im Parallelverfahren § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Flächen in eine Sonderbaufläche, mit der Zweckbestimmung als Kurgebiet, geändert. (sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO)
2. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 564, 565, 566,567,568, 569,569/1, 571/Teilfl., 573/Teilfl., 575/Teilfl. und 596/Teilfl. Gemarkung Bad Staffelstein.
(vgl. Planteil: 1. Planungsrechtliche Festsetzungen, 1. Art der baulichen Nutzung)

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Seestraße auf Fl.-Nr. 575, Gem. Bad Staffelstein. Im Osten wird es durch den rechten Arm des Lauterbachs (Gewässer 2.Ordnung), Flurnr.588, Gem. Bad Staffelstein und im Westen durch den linken Arm des Lauterbachs, Fl.-Nr. 574, Gem. Bad Staffelstein begrenzt. Im Nordwesten befindet sich eine Sonderbaufläche Hotel. Im Süden schließt eine Sonderbaufläche Kurgebiet, Fl.-Nr. 562, Gem. Bad Staffelstein, an.
2. Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünfläche / landwirtschaftliche Fläche genutzt.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Flächennutzungsplan wie folgt festgesetzt:
 - Sonderbaufläche "SO Kurgebiet" (§11 BauNVO)
 - Bruttofläche des geänderten Flächennutzungsplangebietes ca. 4,17 ha

D. Planungsanlass / Planungsziele

1. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Staffelstein überwiegend als Sondergebiet "Kurgebiet" dargestellt. Im Norden und im Osten weist der FNP Teilflächen als Grünflächen aus.
Die im Kurgebiet gelegene ObermainTherme verzeichnet eine stetige Nachfrage an Gästen und plant kontinuierlich ihr Angebot qualitativ steigern. Daraus ergeben sich notwendige bauliche Erweiterungen, die sich nordwestlich an den derzeitigen Bestand des Saunabereiches angliedern sollen.
2. Ziel der Planung ist es planungsrechtlich die künftige Entwicklung bis zur Seestraße zu sichern. Für die bauliche Entwicklung der OberMainTherme ist ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Damit sich dieser Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der FNP entsprechend anzupassen. Dies wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen.
3. Zur nördlichen freien Landschaft hin ist eine landschaftliche Einbindung der geplanten Nutzungen mit der Pflanzung von Gehölzen zu schaffen.

4. Zum nachhaltigen Schutz der ökologisch wertvollen Gewässerläufe des Lauterbachs ist für die weitere Bebauung ein Abstand von mindestens 10 m zu den Gewässerrändern einzuhalten. Die gewässerbegleitenden Streifen sind möglichst naturnah anzulegen bzw. zu erhalten.

Naturnahe Bereiche sind zu schützen. Bisher intensiv bewirtschaftete Bereiche können als Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 15 BNatSchG dienen und gegebenenfalls auch für einen Retentionsausgleich vorgesehen werden.

E. Hochwasserschutz

1. Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches.
Eine Ausnahme des Erhaltungsgebotes § 77 Abs.1 WHG ist möglich, da durch die Erweiterung der Thermenlandschaft ein wesentlicher Mehrwert für die Allgemeinheit geschaffen wird. Des Weiteren wird durch die Stadt Bad Staffelstein rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen, in Form eines Hochwasserrückhaltebeckens, getroffen.

F. Grünordnung und Umwelt

1. Die Uferbegleitgehölze, die die beiden Lauterbacharme in einer Breite von 15 bis 20 m in Form von naturnaher Auwaldvegetation begleiten, sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

2. Schutzgebiete nach Naturschutz

Im Änderungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden.

Im näheren und weiteren Umfeld sind verschiedene Schutzgebiete ausgewiesen.

3. Schutzgebiete nach Wasserrecht

Direkt östlich des Änderungsbereiches verläuft die westliche Grenze des seit dem Jahr 2000 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Bad Staffelstein, Rothof FB I-V auf einer Fläche von ca. 80 ha.

Im Kurpark westlich des Änderungsbereiches ist das Heilquellenschutzgebiet "Obermaintherme, Thermalsole TB II" festgesetzt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs in Bezug auf den HQ100.

4. Umweltbericht

4.1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich schließt nördlich an das bestehende Thermengelände an und erstreckt sich Richtung Norden bis zur Seestraße. Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit im nördlichen Bereich als Landwirtschaftsfläche genutzt, im Süden besteht ein Parkplatz.

Anlass für die Änderung des FNP ist die Absicht der Therme, eine Erweiterungsfläche vorzuhalten. Die Fläche ist als „Sonderbaufläche Kurgebiet“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Als spätere Nutzungen werden „notwendige bauliche Erweiterungen, die sich nordwestlich an den derzeitigen Bestand angliedern sollen“ angegeben. Möglich sind Einrichtungen wie Saunananlagen, Wasserflächen sowie Aufenthalts- und Erschließungsflächen.

Eine konkrete Planung liegt nicht vor.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der sensiblen landschaftlichen Gegebenheiten. Zudem sind Flächen vorzuhalten für einen naturschutzfachlichen Ausgleich in ökologisch wirksamer und der Eigenart des Standorts entsprechender Weise.

Die Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

Zur nördlichen freien Landschaft hin ist eine Ortsrandeingrünung mit Großbäumen vorgesehen.

Zu den gesetzlich geschützten Biotopflächen entlang der Lauterbacharme sind ausreichende Abstände einzuhalten.

Hierfür werden innerhalb einer Pufferzone von ca. 10 m die naturnahen Gehölzzonen im Änderungsbereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Entlang des nordöstlich verlaufenden Hauptarms des Lauterbachs wird der bisher gewässernah verlaufende Feldweg um ca. 10 m nach Westen verlegt und der dadurch entstehende Randstreifen wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt. In der Pufferzone entlang des südwestlich verlaufenden Gewässerarms werden die bisher intensiv genutzten Bereiche ebenfalls als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Die dargestellten Ausgleichsflächen entlang des rechten Lauterbacharms können gegebenenfalls einem Retentionsausgleich dienen, da dies aufgrund von Geländeaufschüttungen im Änderungsbereich voraussichtlich erforderlich wird.

4.2 In einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetze und fachliche Vorgaben wurden im Zuge der vorliegenden Planung beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Landesentwicklungsprogramm,
- Regionalplan der Region Oberfranken West,
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Lichtenfels.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand 2020) sind für das Vorhaben im Hinblick auf Natur und Umwelt insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zutreffend

3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden.

7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2.5 (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden.

Laut **Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West** (Stand 2003) und hier der Karte „Landschaft und Erholung“ liegt der Änderungsbereich im Regionalen Grünzug des Maintals.

Entsprechend Ziel 1.5.2 sind regionale Grünzüge und Trenngrün als siedlungsgliedernde Freiflächen und als wohnortnahe Erholungsgebiete von Bebauung freizuhalten.

In der Begründung wird aufgeführt, dass regionale Grünzüge großflächige Landschaftsbereiche sind, in denen natürliche Umweltbedingungen weitgehend erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden sollen. Soweit in diesen Bereichen Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, stehen sie einer Abwägung offen. Voraussetzung ist, dass der Charakter des Grünzugs insgesamt erhalten bleibt.

Des Weiteren ist nördlich des Vorhabengebiets (nördlich des Mains sowie östlich der Staatsstraße 2204) ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Gebietsnummer. 30) ausgewiesen. Dieses liegt außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens und für dieses liegen keine speziellen Aussagen in der Begründung vor.

Schließlich wird unter dem Kapitel „Pflege und Entwicklung der freien Landschaft“ 1.3.2.1 das Ziel genannt, dass „die Fließgewässer der Region mit ihren Talräumen naturnah erhalten werden. (...) Auf die Erhaltung oder Wiederherstellung der Ufervegetation und des im Überschwemmungsbereich liegenden Grünlands soll hingewirkt werden“.

Als **Naturschutzfachplanung** wurde das **Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Lichtenfels** (BayStMLU 1995, keine Aktualisierung vorliegend) ausgewertet:

Hierin bestehen nur wenige Aussagen zum Plangebiet:

Entlang des Maintals ist eine breite Zone als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (Gebiet E: Maintal unterhalb Rodachmündung) ausgewiesen. Diese umfasst auch den nördlichen Teil des Änderungsbereichs. Hier gilt unter anderem folgendes Ziel:

- Erhalt und Optimierung der zumindest in Teilbereichen bedeutsamen komplexen Gewässer- und Feuchtlebensräume, insbesondere Förderung der auetypischen Vogelarten.

Sonstige Fachplanungen oder informelle kommunale Planungskonzepte liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen



Abb. 1: Luftbild Änderungsbereich (Bayernatlas, Abruf Oktober 2022), Änderungsbereich pink

Der Änderungsbereich umfasst im südlichen Bereich einen ersten Erweiterungsbereich des Thermengeländes, auf dem bereits Erdbewegungen stattgefunden haben. Der nachfolgenden Bestandsaufnahme und Bewertung der Ausgangszustand wird hier der Zustand vor Beginn dieser Arbeiten zugrunde gelegt, und zwar eine mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünlandfläche.

Nördlich schließt eine neu errichtete Parkplatzfläche für die Beschäftigten an. Diese wurde im Jahr 2020 im Rahmen einer vorgezogenen Genehmigung als Vorbereitung für die geplante Erweiterung von einem Standort weiter südlich hierher verlegt.

Der nördliche Änderungsbereich ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die in den letzten Jahren teils intensiv ackerbaulich, teils als intensives Grünland bewirtschaftet wurde.

Das Plangebiet ist eingebettet in den östlichen Hauptarm und einen westlichen Nebenarm des Lauterbachs. Bestandsgehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind einerseits die Uferbegleitgehölze entlang der Lauterbacharme sowie als Einzelbaum im südöstlichen Bereich eine große Silberweide und ein Weidengebüsch nördlich des neu errichteten Parkplatzes.

Betroffene Schutzgüter

Die Bestandssituation der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und die Auswirkungen der Planung werden nachfolgend kurz dargelegt.

Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Für den Menschen sind neben den direkten Wirkungen des Vorhabens auf das Wohnumfeld (Wohnfunktionen, Freizeit und Erholung) zusätzlich die Aspekte Lärmschutz und Lufthygiene zu untersuchen.

Die Änderungsfläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die südliche Hälfte ist eingezäunt. Die Grünland- und Ackerflächen besitzen ebenso wie der nördliche Parkplatz keine Funktion als Erholungsgebiet und dienen auch nicht dem zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Westlich und südwestlich des Änderungsbereichs grenzen die attraktiven Flächen des Kurparks an mit vielfältigen Spazierwegen. Südlich besteht das den Gästen vorbehaltene Thermalbad.

Im weiteren Umfeld sind die nordöstlich gelegenen Wasserflächen von West-, Mittel- und Ostsee über örtliche Wanderwege als wohnortnahes Erholungsgebiet erreichbar.

Das Planungsgebiet ist keinen nennenswerten Vorbelastungen, z.B. durch Lärm aufgrund stark befahrener Straßen oder lufthygienische Belastungen, ausgesetzt.

Durch die Bearbeitung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen kann es saisonal zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutzmittel und Gerüche kommen. Diese werden als nicht erheblich betrachtet.

Auswirkungen

Da die überplanten Flächen bisher keine nennenswerte Erholungsfunktion besitzen, hat die geplante Erweiterung der Therme keine nachteilige Wirkung auf Wohnen, Erholung oder Freizeit in der Umgebung. Durch das Vorhaben ist weder ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen anzunehmen noch eine signifikante Zunahme von Lärmbelastungen, zum Beispiel durch Kfz-Verkehr oder Schallemissionen. Im relevanten Umfeld des Vorhabens sind zudem keine sensiblen Wohnnutzungen vorhanden.

Zusammenfassend ist mit der Umsetzung der Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Im Ausgangszustand ist der südliche Teil des Geltungsbereichs teils eine mäßig extensiv bewirtschaftete, artenarme Grünlandfläche, teils ein mit wasserdurchlässigem Feinschotter befestigter Parkplatz mit nach Westen an die bestehende Therme anschließendem Wirtschaftsweg. Der nördliche Änderungsbereich ist eine intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche. Dem südlichen Grünland ist eine mittlere Bedeutung zuzuordnen, der Parkplatz mit Erschließung und die landwirtschaftlichen Intensivflächen haben eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Im Bereich der begonnenen Bauarbeiten im südwestlichen Geltungsbereich wurden vor einigen Jahren Erdbewegungen vorgenommen mit teils sandig-kiesigen Aufschüttungen, teils nährstoffreicherem lehmigen Substrat. Hier hat sich zwischenzeitlich eine lückige Ruderalvegetation entwickelt mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung. Im westlichen Bereich dieser Brachflächen wurden Zauneidechsen als europarechtlich geschützte Tierart nachgewiesen.

Die gehölzbegleiteten Bacharme sind als zeitweilig überflutete Auwaldstreifen naturnah und strukturreich ausgebildet. Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind in der Flachlandbiotopkartierung Bayern als Auwaldflächen erfasst und entsprechend § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt.

Auch die im südwestlichen Geltungsbereich liegende, direkt an die kartierte Biotopfläche angrenzende Gehölzzone ist naturnah ausgeprägt, von Weiden, Schwarzerlen und Eschenaufwuchs dominiert und als hochwertig einzustufen. Ebenso sind auch die große Silberweide und das Weidengebüsch im zentralen Änderungsbereich als hochwertig einzustufen.

Von der Brachfläche abgesehen hat das Plangebiet faunistisch keine herauszuhebende Bedeutung. Für bodenbrütende Feldvögel wie Kiebitz oder Lerche ist die Fläche zu klein, da diese Arten eine Fluchtdistanz von 150 bis 400 m haben. Gefährdete Tiere sonstiger Artengruppen, beispielsweise aus den Gruppen der Insekten, Amphibien oder Kleinsäuger, finden im Änderungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitate. Als unversiegelte, dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche in einem insgesamt eher intensiv genutzten Umfeld bietet sie jedoch beispielsweise den häufigeren Vogel-, Schmetterlings- und Käferarten Lebens- und Nahrungsraum. Die Ausgleichsmaßnahmen bieten diesen Arten auch künftig attraktive Lebensräume.

Wie in Kapitel 1.1. aufgelistet liegen in weiterer Entfernung zahlreiche Schutzgebiete des Naturschutzes, z.B. das FFH-Gebiet „Maintal von Staffelstein bis Hallstadt“ (5931-374) und das Vogelschutzgebiet „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“ (DE 5931-471.01).

Zusammenfassend wird den nördlichen, intensiv genutzten Flächen, dem Beschäftigtenparkplatz sowie der Erschließung eine geringe Bedeutung beigemessen. Der südlichen Grünlandfläche mit den Ruderalbereichen wird eine mittlere Bedeutung und den Gehölzonen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zugeordnet.

Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt grundsätzlich zum Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, da bisherige Grünland- und Ackerflächen für den Bau von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen überbaut und/oder versiegelt werden. Die auch künftig unbefestigten Grünflächen im Erweiterungsbereich der Therme werden voraussichtlich häufig gemäht oder gepflegt. Daher haben die Maßnahmen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Gleichzeitig werden im Zuge der Planung jedoch zahlreiche Bäume gepflanzt. Die hochwertigen Gehölzonen, Gebüsche und der Einzelbaum bleiben erhalten. Zum nördlichen Ortsrand ist die Pflanzung einer eingrünenden Pflanzung aus zahlreichen Einzelbäumen vorgesehen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben stellt der Vorhabensträger mehrere natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Er stellt die Beachtung der europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz sicher und beschreibt die Schaffung eines Ersatzlebensraums für die betroffenen Zauneidechsen.

In diesem Zusammenhang wird der gewässernah verlaufende Feldweg um ca. 10 m nach Westen verlegt. Die bestehende Gehölzzone entlang des westlichen Lauterbacharms wird gesichert.

Damit werden die geplanten Baumaßnahmen zu den gesetzlich geschützten Biotopflächen einen Abstand von mindestens 10 m einhalten. Durch diesen Abstand und die grundsätzlich gültigen Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ können nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Biotope vermieden werden. Für die genannten Schutzgebiete des Naturschutzes können allein durch ihre Entfernung Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sicher ausgeschlossen werden.

Der genaue Umfang der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die konkrete Umsetzung sind auf der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung zu ermitteln und rechtlich zu sichern.

Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Die Topografie im Planungsgebiet stellt sich als weitgehend ebene Fläche dar. Laut Geologischer Karte handelt es sich im Geltungsbereich um polygenetische, quartäre Talfüllungen, und unter oberflächennahen, lehmig-sandigen Deckschichten ist von jungsteinzeitlichen Talfüllungen auszugehen. Teils sind anmoorige Ablagerungen möglich. Diese Ablagerungen sind von quartären Schottern des Mains unterlagert, die sich aus Sanden und Kiesen in unterschiedlicher Färbung zusammensetzen.

Die im Zuge von Planungen im Thermenbereich durchgeführten Baugrunduntersuchungen (DR. RUPPERT & FELDER 2020) bestätigen diese inhomogene Ausgangslage.

Bei den erbrachten Bodenanalysen wies die Mischprobe aus den anstehenden Böden eine Überschreitung des Z0-Zuordnungswertes der LAGA-Richtlinie für Cyanide auf, daher wäre dieser Bodenaushub als Z1.1.-Material einzustufen. Demzufolge wäre ein offener Wiedereinbau in Flächen möglich, die hinsichtlich ihrer Nutzung als unempfindlich anzusehen sind. Ein Einbau in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten wäre nicht mehr möglich. Diese potenzielle Vorbelastung und der Umgang mit dem Bodenaushub sind im Zuge der Bauausführung detailliert zu untersuchen.

Insgesamt liegen im Geltungsbereich wertvolle und schützenswerte Böden vor. Dabei handelt es sich überwiegend um kalkhaltige lehmige Gleye (Grundwasserböden) mit hohem Filter-, Puffer- und Speichervermögen. Es ist auch eine hohe Lebensraumfunktion anzunehmen. Zudem liegen die Bodenzahlen sehr hoch (bis ca. 70), was ein hohes landwirtschaftliches Potential bedeutet.

Es ist anzunehmen, dass die landwirtschaftliche Nutzung mit einhergehender dauerhafter Absenkung des Grundwasserspiegels im Umfeld zu einer anthropogenen Beeinflussung der Bodensituation geführt haben, jedoch können die unversiegelten Flächen die genannten Bodenfunktionen weiterhin gut erfüllen.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut Boden im Geltungsbereich ein hoher Wert zuzuordnen.

Auswirkungen

Durch die geplante Erweiterung der Therme führt die Errichtung von befestigten Flächen, Gebäuden und Erschließungen zu einer Überbauung bisher unversiegelter Flächen. In diesen Bereichen gehen für das nicht vermehrbare Schutzgut Boden nahezu alle Funktionen dauerhaft verloren.

Demgegenüber führen die Gehölzpflanzungen und die geplanten Ausgleichsflächen zu einer Verbesserung des Umweltzustandes für das Schutzgut Boden. Hier wirkt die dauerhafte, aus Gehölzen oder naturnahen feuchtegeprägten Pflanzengesellschaften bestehende Vegetationsbedeckung förderlich für die Ausgleichs-, Filter- und Pufferfunktionen.

Zur Vorbelastung:

Da die ermittelte Belastung des Mutterbodens mit Cyanid grundsätzlich im Wirkungspfad Boden-Mensch wirksam werden kann, ist die tatsächliche Belastung und der fachgerechte Umgang mit der Vorbelastung im Zuge der konkreten Planung zu prüfen. Gleichzeitig bietet das Vorhaben die Möglichkeit, die vorhandene Bodenbelastung dauerhaft zu beseitigen.

Der genaue Umfang der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die konkrete Umsetzung sind auf der nachfolgenden Planungsebene der Bebauungsplanung zu ermitteln und rechtlich zu sichern.

Schutzgut WasserBestand und Bewertung

Im Stadtgebiet von Bad Staffelstein hat das Land Bayern in der Vergangenheit Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes geplant und teilweise realisiert. Zum einen wurden für den Schutz der Innenstadt bereits Schutzmaßnahmen für einen Abfluss von $Q = 20 \text{ m}^3/\text{s}$ getroffen. Zum zweiten soll ein Hochwasserbecken oberhalb von Bad Staffelstein gebaut werden, um einen Hochwasserschutz für ein $HQ_{100} + 15 \%$ Klimazuschlag zu erreichen.

Im Planungsgebiet sind einerseits die Grundwassersituation und andererseits mit den direkt benachbarten Lautbacharmen oberirdische Gewässer relevant.

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die im Zuge von Baugrunduntersuchungen im Zusammenhang mit den Planungen angetroffenen Grundwasserflurabstände lagen zwischen 2,50 m und 2,95 m. Grundsätzlich ist eine direkte und indirekte Beeinflussung von der Wasserführung des Lauterbachs anzunehmen. Laut der nächstliegenden Grundwassermessstelle des Landesmessnetzes (Nr. 5007, Staffelstein 33 B, beobachtet seit 2021) an der Oberauer Straße etwa 400 m südwestlich des Änderungsbereichs liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 2,15 m und 2,60 m unter Gelände.

Dieser etwas erhöhte Grundwasserflurabstand führt zu einer gewissen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Gleichzeitig weisen die über dem Grundwasser liegenden meist bindigen, tonig-schluffigen Bodenschichten eine eher geringe Durchlässigkeit auf und gleichzeitig eine Sorptions- und Filterfähigkeit.

Als unversiegelte Grünland- bzw. Ackerfläche ist der Änderungsbereich aufgrund seiner Durchlässigkeit für die Grundwasserneubildung bedeutsam.

Der Lauterbach fließt von Süd nach Nord mit seinem Hauptarm östlich des Vorhabengebiets und einem Nebenarm westlich des Plangebiets. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung und mündet ca. 550 m unterstrom des Änderungsbereichs in den Main.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde für den Änderungsbereich eine „Zweidimensionale Abflussberechnung“ (Köhler Ingenieurgesellschaft 2023, siehe Anhang 1) in Bezug auf die Fließgewässer Main und Lauterbach durchgeführt. Den hydraulischen Berechnungen zufolge sind im Änderungsbereich keine Überflutungen durch den Main zu erwarten, weder im Lastfall HQ_{100} noch im Lastfall HQ_{extrem} . Auch im Lastfall HQ_{100} des Lauterbachs kommt es zu Überflutungen im Änderungsbereich.

Die Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt und gelten daher als sogenannte „faktische Überschwemmungsgebiete“.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist von einer geringen Durchlässigkeit der tonig-schluffigen Deckschichten auszugehen.

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser ein hoher Wert zugeordnet.

Auswirkungen

Die Planung sieht die Überbauung von Teilflächen des Änderungsbereichs mit Gebäuden und Erschließungen vor. Eine Unterbauung von Gebäuden mit nutzbaren Kellergeschossen ist grundsätzlich möglich. Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Grundwasserstromes mit anstromigem Anstau bzw. abstromiger Absenkung ist jedoch aufgrund der überschaubaren Größe dieser Kellergeschosse nicht anzunehmen. Mögliche geringfügige Schwankungen werden sich auf das direkte Umfeld beschränken und nicht für umliegende Grundstücke oder Nutzungen wirksam sein.

Im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers ist eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Grundsätzlich verringert die Überbauung und Versiegelung von Flächen die Grundwasserneubildung und die Infiltration der Niederschläge an dieser Stelle. Es ist jedoch anzunehmen, dass die überbaute Fläche nur einen geringen Anteil der Gesamtfläche einnimmt.

Der tatsächliche Grad der Überbauung und damit mögliche Auswirkungen für die Versickerung sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Zum derzeitigen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass diese Einschränkung nicht als erheblich zu beurteilen ist.

Aufgrund der Lage der künftigen Bauflächen im Bereich HQ100 des Lauterbachs war § 77 WHG, der ein grundsätzliches Erhaltungsgebot für Überschwemmungsbereiche vorsieht, zu prüfen. Da es sich beim vorliegenden Überschwemmungsgebiet nicht um ein förmlich festgesetztes, sondern um ein faktisches Überschwemmungsgebiet handelt, sind die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG aufgeführten Tatbestände zu prüfen, da nur dann die Behörde Vorhaben im Überschwemmungsbereich zulassen kann, wenn die entsprechenden Ausnahmetatbestände erfüllt sind. Diese Prüfung wurde seitens der Stadt Bad Staffelstein durchgeführt und die Ergebnisse wurden in der Stadtratssitzung am 09.06.2020 vorgestellt. Zudem erfolgte eine entsprechende Prüfung in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung beiliegenden „Zweidimensionalen Abflussberechnung“ (Köhler Ingenieurgesellschaft 2023, siehe Anhang 1, Seite 7 ff.). Sämtliche Vorgaben des § 78 Abs. 2 Nr. 1-9 werden insofern erfüllt, dass keine entsprechenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Ein eventuell entstehender Retentionsraumverlust ist zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Hierfür eignen sich grundsätzlich die als „Flächen für Ausgleich und Ersatz dargestellten

Die im genannten Erläuterungsbericht dargestellten, überschlägig durchgeführten Berechnungen des Retentionsraumverlustes (Köhler 2023, S. 12) haben einen ungefähren Ausgleichsbedarf von ca. 2.200 m³ ergeben.

Für den Retentionsraumausgleich sind Flächen am östlichen Lauterbacharm geeignet, da der westliche Lauterbacharm ein künstlich angelegtes, durch ein Zulaufrohr begrenztes Gewässer ist, das kein Hochwasser führt.

Vorgesehen für die Retention ist also zum einen im Bereich des als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehenen 15 m breiten Streifen entlang des östlichen Lauterbacharmes. Er soll als naturnahes Auwaldgehölz entwickelt werden.

Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 3.400 m², da hier zur Schaffung von zeitweilig überfluteten Flächen ein Bodenabtrag von ca. 40 cm in naturnaher Gestaltung erfolgen soll. Hier ist eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sicherzustellen, da dieses hier ein Umsetzungskonzept zur Renaturierung der Lauterbach auf den Weg gebracht hat. Falls der Retentionsraumausgleich im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen entlang des östlichen Lauterbacharmes nicht ausreichen sollte, stehen entsprechend des hydraulischen Gutachtens weitere Flächen auf den Flur-Nrn. 585 und 625 im Mündungsbereich des Lauterbachs in den Main zur Verfügung. Diese befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Staffelstein.

Der tatsächliche Umfang des verloren gehenden Retentionsraums ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen in einem konkreten Modell abschließend zu ermitteln. Gegebenenfalls ist für die Maßnahmen eine Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der dezentralen Niederschlagsbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung sind zu berücksichtigen.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung

Grundsätzlich wirken Vegetationsflächen mit geschlossener Grasnarbe wie die hier vorliegenden Landwirtschaftsflächen bei sommerlicher Überhitzung (während der auch Ackerflächen vegetationsbestanden sind) klimatisch puffernd. Sie haben vor allem aufgrund von Verdunstung und höherer Albedo (Rückstrahlvermögen) gegenüber bebauten Flächen eine kühlende Wirkung. Gerade auf begrünten Flächen mit niedriger Vegetation kann kleinräumig Kaltluft mit positiven Effekten auf ein besiedeltes Umfeld entstehen.

Aufgrund ihrer Lage außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs und der Tatsache, dass die umliegenden Nutzungen überwiegend von Vegetation geprägt sind, erfüllt die Fläche des Änderungsbereichs jedoch keine klimatisch hervorzuhebende Funktion. Sie liegt auch nicht in einer groß- oder kleinräumig wirksamen Luftleitbahn oder in direkter Benachbarung zu thermisch belasteten Flächen. Daher ist ihre Bedeutung für Klima und Luft als gering einzustufen.

Auswirkungen

Die Verwirklichung der Planung führt zu einer gewissen Zunahme der Versiegelung und Überbauung. Gleichzeitig werden zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt, die aufgrund ihrer klimatischen Wohlfahrtswirkungen wie CO₂- und Staubbindung sowie Verdunstungsleistung das lokale Klima positiv beeinflussen. Da die Planung weder zu einer Abriegelung wichtiger Luftleitbahnen führt noch eine thermische Belastung für die Umgebung entstehen könnte, ist mit der Umsetzung der Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Klima zu erwarten. Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Planungsgebiets ist von Süden her geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen der Therme und den städtischen Erholungsflächen. Westlich und östlich binden die gehölzbegleiteten, naturnahen Lauterbacharme den Änderungsbereich in die vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein. Nach Norden besteht der Übergang zur freien Landschaft des Maintals. In diese Richtung besteht ein attraktiver räumlicher Bezug zum nördlich des Maintals liegenden abwechslungsreichen Hügelland mit den Eiberbergen und dem fernwirksamen Kloster Banz. Im Hinblick auf die Ortsrandlage und die wichtigen Erholungsfunktionen des Umfeldes ist der Änderungsbereich für das Orts- und Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung

Auswirkungen

Die Erweiterung der Therme wird sich aufgrund von insgesamt wenigen und kleinen Baukörpern und umfassenden Gehölzpflanzungen verträglich in das visuelle Umfeld einfügen. Zudem ist zur Seestraße hin eine Ortsrandeingrünung mit Großbäumen vorgesehen. Die Vorhabenwirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild sind nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Das nächstliegende bekannte Bodendenkmal ist eine in ca. 900 m Richtung Südosten liegende „Siedlung aus der Hallstadtzeit“ (Aktenummer D-4-5832-0275) sowie verschiedene Baudenkmäler an der Bahnhofstraße von Bad Staffelstein. Das landschaftsprägende Baudenkmal „Kloster Banz St. Peter und Dionysius“ liegt in ca. 2 km Entfernung Richtung Nordosten. Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Die nächstliegenden Denkmäler liegen deutlich außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens, eine Beeinträchtigung kann sicher ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung führt aufgrund ihrer geringen Höhe auch zu keiner Einschränkung möglicher Sichtbeziehungen.

Grundsätzlich unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abgehandelt. Deren Untersuchung wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Durch das Vorhaben entstehen keine erkennbaren zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter dargestellten Projektwirkungen.

4.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung würde vermutlich die eher intensive Landbewirtschaftung weitergeführt bzw. wiederaufgenommen werden. Der Versiegelungsgrad bliebe geringer. Es würden keine naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen ausgeführt werden.

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen:

- Landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen durch umfangreiche Gehölzpflanzungen
- Erhalt bzw. Aufwertung der Uferbegleitvegetation entlang der Lauterbacharme.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Ihre Anwendung und die Ergebnisse sind überschlüssig im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

4.7 Naturschutzfachlicher Ausgleich mit Anwendung der Eingriffsregelung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf nicht detailliert ermittelt werden, da weder Bauräume bekannt sind noch ein konkretes Maß der Nutzung definiert ist. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen der dortigen Umweltprüfung.



Abb. 2 Darstellung geeigneter Ausgleichsflächen

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist vorgesehen, die für die geplanten Eingriffe erforderlichen Ausgleichsflächen entlang der beiden Lauterbacharme vorzusehen.

Folgende Bereiche sind als Flächen für Ausgleich und Ersatz dargestellt:

Entsprechend dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Therme – Kurbereich“ dienen die in Abb. 2 als Flächen 1 + 2 gekennzeichnete Ausgleichsflächen der Kompensation der Eingriffe für die im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Eingriffe. Fläche 3 kompensiert den Eingriff für den bereits erstellten Beschäftigtenparkplatz. Diese Ausgleichsfläche war im Rahmen der vorgezogenen Genehmigung ursprünglich nördlich des Parkplatzes vorgesehen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verschoben und liegt nun in einen räumlichen Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen entlang des Lauterbachs.

Die Flächen 4 und 5 sind vorgeschlagene Kompensationsflächen für künftige Eingriffe entsprechend des hier vorliegenden Flächennutzungsplans. Sie liegen in den Pufferzonen entlang der beiden Lauterbacharme mit einem Abstand zum Gewässer von ca. 15 m im Osten und 10 m im Westen.

Abgegrenzt wurden diejenigen Bereiche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt sind und damit ökologisch aufwertbar sind. Sie haben eine Größe von ca. 2.600 m². Entwicklungsziel hierfür ist eine Verbreitung der Auwaldvegetation entlang der beiden Lauterbacharme in Richtung einer Waldgesellschaft feuchter Standorte mit Arten der Weichholzaue wie Silber- und Bruch-Weide, Schwarz-Erle und Schwarz-Pappel neben Straucharten wie Faulbaum, Pfaffenhütchen, Gemeine Schneeball und weiteren Weiden-Arten. Gleichzeitig kann hier ein möglicherweise durch die künftigen Baumaßnahmen verlorengehender Retentionsraum geschaffen werden. Der tatsächlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

4.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die direkte Benachbarung des Erweiterungsgebiets zur bestehenden Therme ist eine zwingende Voraussetzung für eine organisatorisch und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung. Daher ergab die Prüfung möglicher Standortalternativen, dass eine hinsichtlich des Gewässerschutzes grundsätzlich wünschenswerte Positionierung der Erweiterungsfläche außerhalb faktischer Überschwemmungsbereiche nicht sinnvoll und damit nicht weiter zu verfolgen ist. Sonstige geeignete Flächen in direkter Umgebung zum Thermenareal sind nicht vorhanden. Insgesamt sind keine ernsthaften Planungsalternativen erkennbar, die einer weiteren Untersuchung auf Eben der Flächennutzungsplanung bedürfen, da von ihnen geringere Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten wären.

4.9 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Da auf Ebene des Flächennutzungsplans noch keine konkrete Planung vorliegt, verbleiben gewisse Prognoseunsicherheiten. Insbesondere können die möglichen Vermeidungsmaßnahmen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht genauer ermittelt werden.

4.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltwirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Notwendigkeit eines Monitorings gesondert zu beurteilen.

4.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung ist eine Erweiterung der Therme Bad Staffelstein vorgesehen. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Bad Staffelstein die Änderung des Flächennutzungsplans und für einen Teilbereich im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans „Therme - Kurbereich“. In der Flächennutzungsplanänderung ist die Fläche als „Sonderbaufläche Kurbereich“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans werden im vorliegenden Umweltbericht die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild im Bestand sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen der Thermenerweiterung untersucht.

Wirkungen auf Natur und Landschaft entstehen im Wesentlichen durch die Überbauung von Teilflächen bisheriger Landwirtschaftsflächen mit Einrichtungen wie Saunaanlagen, Wasserflächen sowie Aufenthalts- und Erschließungsflächen.

Zur nördlichen freien Landschaft hin ist eine Ortsrandeingrünung mit Großbäumen vorgesehen.

Zu den gesetzlich geschützten Biotopflächen entlang der Lauterbacharme beiderseits des Änderungsbereichs werden ausreichende Abstände eingehalten, die als bestehende ökologisch hochwertige Flächen geschützt werden oder als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt sind.

Hinsichtlich der Bestandsbewertung wird den intensiven Landwirtschaftsflächen im Norden und dem vorhandenen Parkplatz eine geringe Bedeutung beigemessen. Der südlichen Grünlandfläche wird eine mittlere Bedeutung und den Gehölzonen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zugeordnet. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden aufgrund der wertvollen grundwasserbeeinflussten Böden und der sensiblen Lage im Überschwemmungsbereich der Lauter als hochwertig eingestuft. Für das Schutzgut Klima/Luft hat der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsgebiets und der Tatsache, dass die Fläche nicht innerhalb einer klimatisch bedeutsamen Luftleitbahn liegt. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist der Änderungsbereich im Hinblick auf die Ortsrandlage und wichtige Erholungsfunktionen im Umfeld von mittlerer Bedeutung. Mit Blick auf Kultur- und Sachgüter liegen keine wertvollen Schutzelemente oder -flächen im Einflussbereich des Vorhabens.

Die geplanten Überbauungen führen zum Verlust von bisher unversiegelten Flächen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen und natürliche Bodenfunktionen sowie Funktionen im Wasserkreislauf übernehmen. Gleichzeitig führen die geplanten Gehölze und die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen zu einer ökologischen und visuellen Aufwertung des Änderungsbereichs.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf nicht detailliert ermittelt werden, da weder Bauräume bekannt sind noch ein konkretes Maß der Nutzung definiert ist. Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Eine Prüfung der Vorgaben des Europäischen Artenschutzes erfolgt ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Flächennutzungsplanänderung zeigt durch die Darstellung geeigneter Ausgleichsflächen entlang der beiden Lauterbacharme, dass die geplanten Eingriffe ortsnah ausgleichbar sind. Gleichzeitig kann im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen entlang des östlichen Lauterbacharmes ein Ersatz für möglicherweise durch die künftigen Baumaßnahmen verlorengehenden Retentionsraum geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

aufgestellt, Kronach 12.12.2023

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle Bürgermeister