

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET "THERME - KURBEREICH" DER STADT BAD STAFFELSTEIN

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Therme - Kurbereich " gemäß §2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung dessen erfolgte vom 05.11.2019 bis 05.12.2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücknummern 562/Teilfläche, 563, 564, 565, 566/Teilfl. und 596/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gebietstyp ein sonstiges Sondergebiet - Therme Kurbereich BauNVO §11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Rahmen eines Parallelverfahrens § 8 Abs. 3 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit für den betroffenen Geltungsbereich Grünfläche vor. Als künftige Festsetzung ist eine Sonderbaufläche Kurbereich vorgesehen, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

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: 19.03.2024

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Das betreffende Gebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Im Parallelverfahren § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Flächen in eine Sonderbaufläche Kurgebiet geändert.
2. Für das Planungsgebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes SO "Kurgebiet" an.

Der B-Plan Therme - Kurbereich sieht für den Geltungsbereich sonstige Sondergebiete SO entsprechend § 11 BauNVO vor.

Dieser umfasst die Flurstücknummern 562/Teilfläche, 563, 564, 565, 566/Teilfl. und 596/Teilfl., Gemarkung Bad Staffelstein.

A.1 Verbindliche Festsetzungen

Die Zweckbestimmung wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich die Nutzung als Kurgebiet.

Nicht zulässig sind Gebiete für den Fremdenverkehr und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnung einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

Ausgenommen werden ebenfalls Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete und Hafengebiete, sowie Anlagen die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet reicht im Norden bis zur Mitte der Fl.-Nr. 566, Gem. Bad Staffelstein. Im Osten wird es durch den rechten Arm, Fl.-Nr. 588 und im Westen durch den linken Arm des Lauterbachs ,Fl.-Nr. 574, begrenzt. Im Süden schließt die vorhandene Bebauung der Saunalandschaft der ObermainTherme, Fl.-Nr. 562/ Teilfl., alle Gem. Bad Staffelstein, bereits mit Baugenehmigung und erfolgtem Flächenausgleich, an den Geltungsbereich an.
2. Auf dem Planungsgebiet befindet sich der Mitarbeiterparkplatz der ObermainTherme, sowie Teile der Saunalandschaft. Überwiegend wird das noch nicht baulich beanspruchte Planungsgebiet derzeit als Grünfläche / landwirtschaftlich intensiv genutzt.
3. Das Gebiet ist nahezu eben. Aufschüttungen sind möglich. Um bis zu ca. 2,5 m über natürlichem Gelände auf den Flurnr. 563 nördlicher Teil), 564 und 565. Aufschüttungen sollten sich auf den Bereich der geplanten Saunaerweiterung beschränken. Nach Norden hin soll das Gelände in die freie Landschaft auslaufen.

4. Die 2- dimensionale Abflussberechnung des Ingenieurbüros Köhler vom 28.11.2019 ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anhang). Ein derzeit in der Planung befindliches Hochwasserrückhaltebecken, im Südosten der Kernstadt Bad Staffelsteins zu der Bundesautobahn BAB A73 wird das künftige Überschwemmungsverhalten im Geltungsbereich verbessern. Eine Überschwemmungsgefahr durch den weiter nördlich gelegenen Main (Gewässer 1. Ordnung) im Fall eines HQ₁₀₀ besteht derzeit nicht.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
- sonstiges Sondergebiet (SO) - § 11 BauNVO
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
Die Nutzung ist in einen nördlichen und südlichen Abschnitt unterteilt. Die Abgrenzung verläuft auf der Grundstücksgrenze der Flurnummern. 563 und 564, Gem. Bad Staffelstein.
Die Abstufung dient dem Auslaufen der Bebauung in die freie Landschaft nach Norden hin.

Fl.-Nr. 562 Teilfl., 563, 596 Teilfl.

- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ 0,3
- Die max. zulässigen Bauhöhen sind im Bebauungsplan geregelt.
Zahl der Vollgeschosse: U+E+D
- offene Bauweise

Fl.-Nr. 564, 565, 566 Teilfl.

- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ 0,3
- Die max. zulässigen Bauhöhen sind im Bebauungsplan geregelt.
Zahl der Vollgeschosse: E + D
- offene Bauweise

Bruttofläche des Bebauungsplangebietes ca. 2,46 ha

Die Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Bei Geländeänderungen, die über die 2- dimensionale hydraulische Abflussberechnung vom IB Köhler von 2023 hinausgehen, ist eine neue Berechnung zu erstellen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchzuführen.

D. Grünordnung

1. Grünordnerische Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich umfasst im südlichen Teil einen bereits bestehenden Naturbade- und Saunabereich der Thermalanlage. Hierzu gehören mehrere Saunen, ein Ruhegebäude, ein Naturbadesee mit zugehörigen Filteranlagen und Regenerationsbecken, umgebende Holzterrassen und -stege sowie mit Liegestühlen ausgestattete Rasenflächen und gärtnerische angelegte Pflanzflächen mit zahlreichen Bäumen.

Vorbereitend für die Erweiterung wurde im Jahr 2020 der ursprünglich im Erweiterungsbereich gelegene Beschäftigtenparkplatz rückgebaut und weiter nach Norden verlegt. Er liegt nun im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gemeinsam mit einem westlichen Wirtschaftsweg zum Bestandsareal hin ist dieser Parkplatz bereits über einen Bauantrag genehmigt.

Im für die Erweiterung vorgesehenen, zentralen Bereich wurde im Zuge der Parkplatzverlegung bereits mit Erdbewegungen für die künftige Thermenerweiterung begonnen. Der vorliegenden Darstellung und Eingriffsbewertung wird der Ausgangszustand vor dieser Maßnahme zugrunde gelegt und somit von einer mäßig extensiv bewirtschafteten, artenarmen Grünlandfläche ausgegangen.

Das Plangebiet ist eingebettet in die beiden westlich und östlich verlaufenden Lauterbacharme. Bestandsgehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind Uferbegleitgehölze entlang der Lauterbacharme, Einzelbäume im bereits bebauten Kurgebiet sowie ein Weidengebüsch am nördlichen Geltungsbereichsrand.

Der nach Norden außerhalb des Geltungsbereichs verlegte Beschäftigtenparkplatz und der westliche Wirtschaftsweg sind bereits genehmigt und errichtet. Die Parkplatzeingrünung ist Richtung Norden bereits erfolgt, die Baumpflanzungen im zentralen Bereich und im Süden sind geplant.

Das landschaftliche Erscheinungsbild des weiteren Umfeldes ist geprägt von der von Gewässern und Landwirtschaft dominierten Lage im Maintal. Richtung Norden steht der Talboden in unmittelbarem räumlichem Bezug zu den landschaftlich abwechslungsreichen Talhängen des Hügellandes nördlich des Mains mit den beiden fernwirksamen Anlagen des Klosters Banz und der Wallfahrtskirche Vierzehnheiligen sowie den umgebenden Eierbergen. Südlich und westlich schließen mit den Thermalanlagen, dem Kurpark mit Seebühne und den umliegenden Kur- und Gesundheitseinrichtungen großzügige Erholungsbereiche an. Die Siedlungsflächen setzen sich nach Süden fort mit in den Wohn- und Gewerbeflächen von Bad Staffelstein.

1.1 Natürliche Grundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und als Ergebnis ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist der hier vorliegenden Begründung unter Kapitel 4 angefügt und enthält eine ausführliche Bestandsaufnahme der natürlichen Schutzgüter und eine Bewertung der Umweltwirkungen des Vorhabens. Daher erfolgt hier nur eine kurze Zusammenfassung. Es wird im Wesentlichen der nördliche, bisher nicht bebaute Erweiterungsbereich betrachtet.

Für gefährdete **Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume** haben die geplanten Erweiterungsflächen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der wenigen Gehölze grundsätzlich keine größere Bedeutung.. Allerdings wurden im Bereich der begonnenen Bauarbeiten Erdbewegungen vorgenommen mit teils sandig-kiesigen Aufschüttungen, teils nährstoffreicherem lehmigen Substrat. Hier hat sich in den letzten Jahren eine lückige Ruderalvegetation entwickelt mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im westlichen Bereich dieser Brachflächen wurden Zauneidechsen als europarechtlich geschützte Tierart nachgewiesen.

Die angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden gehölzbegleiteten Bacharme sind naturschutzfachlich hochwertig.

Als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland wird dem eigentlichen Erweiterungsbereich eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume zugeordnet.

Die Ausgangsbedingungen für das **Schutzgut Boden** werden wesentlich durch die Geologie beeinflusst. Der hier natürlicherweise vorkommende Bodentyp Pararendzina, die hier aufgrund des zeitweilig hohen Grundwasserstandes Vergleyungen zeigen kann, ist aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung und einer anzunehmenden Grundwasserabsenkung zwar anthropogen beeinflusst, jedoch erfüllen die unversiegelten Flächen weiterhin wertvolle Bodenfunktionen der Filterung, Pufferung und Speicherung. Dem Schutzgut Boden wird eine hohe Bedeutung zugeordnet.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** ist der Vorhabensbereich durch einen schwankenden, eher geringen Grundwasserflurabstand geprägt. Wesentliche Grundwasserfunktionen sind das Filterungs- und Puffervermögen sowie die Grundwasserneubildung. Gemeinsam mit den eher durchlässigen Deckschichten führt dies zu einer relativ hohen Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Stoffeinträgen.

Als Oberflächengewässer sind zum einen der Lauterbach (Gewässer 2. Ordnung), zum anderen und der etwa 750 m nördlich entfernte Main (Gewässer 1. Ordnung) zu betrachten. Die hydraulischen Berechnungen ergaben, dass es im Lastfall HQ_{100} des Lauterbachs zu einer Überflutung des Geltungsbereichs kommt, während in den Lastfällen HQ_{100} und HQ_{extrem} des Mains keine Überflutung im Geltungsbereich zu erwarten ist.

Im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsbereich und eine sensible Grundwassersituation wird dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugeordnet.

Klimatisch trägt der Geltungsbereich mit seiner Tallage, der Grundwassernähe und der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich zur Produktion von Kaltluft bei.

Aufgrund der vorwiegend landschaftlichen Umgebung übernimmt das Plangebiet jedoch weder eine wichtige Funktion für die Produktion von Kalt- und Frischluft für ein benachbartes Siedlungsgebiet noch liegt es in einer lokal oder übergeordnet wirksamen Luftleitbahn. Daher ist seine Bedeutung für Klima und Luft gering.

Das **Landschaftsbild** ist von Süden her geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen der Therme und der städtischen Erholungsflächen. Westlich und östlich binden die gehölzbegleiteten Lauterbacharme den Geltungsbereich in die Umgebung an. Nach Norden besteht der Übergang zur freien, von der Lage in der Talau überprägten Landschaft. Im Hinblick auf die Ortsrandlage und die wichtigen Erholungsfunktionen des Umfeldes ist der Geltungsbereich für das Orts- und Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung.

1.2 Schutzgebiete nach Naturschutz und Wasserrecht

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

Im näheren und weiteren Umfeld sind jedoch verschiedene Schutzgebiete ausgewiesen:

Naturschutz:

- ca. 600 m nördlich des Geltungsbereichs liegt das **FFH-Gebiet** „Maintal von Staffelstein bis Hallstadt“ (5931-374).
- Etwa 750 m nördlich beginnt das **Vogelschutzgebiet** „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“ (DE 5931-471.01).
- Die Grenze des **Landschaftsschutzgebiets** „Kloster Banz“ (LSG-00586.01) liegt in einer Entfernung von ca. 700 m nordöstlich des Geltungsbereichs.
- Der **Naturpark** Fränkische Schweiz beginnt ca. 2 km Richtung Südosten.
- Das **Naturschutzgebiet** „Mainaue bei Oberau“ liegt etwa 1 km in westlicher Richtung entfernt.
- Die direkt an den Geltungsbereich westlich und östlich angrenzenden Auwaldstreifen entlang der Lauterbacharme sind als **Biotope** in der Flachlandbiotopkartierung Bayern erfasst. Sie sind vollständig entsprechend **§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG** geschützt.

Wasserrecht:

- Östlich des Geltungsbereichs erstreckt sich das seit dem Jahr 2000 festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Bad Staffelstein, Rothhof FB I – V an auf einer Fläche von ca. 80 ha.
- Im Kurpark westlich des Geltungsbereichs ist das Heilquellenschutzgebiet Obermaintherme, Thermalsole TB II festgesetzt.
- Entsprechend den hydraulischen Berechnungen (Köhler 2023) liegt das Bebauungsplangebiet teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet eines HQ_{100} des Lauterbachs.

1.3 Denkmalschutz

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seinem Einflussbereich sind Schutzgebiete oder geschützte Einzeldenkmäler nach Denkmalschutzrecht bekannt.

Auch zu sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Spuren im Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine Informationen bekannt.

1.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamts Lichtenfels liegt für den Geltungsbereich kein Vermerk vor. Allerdings hat das im Zuge der Vorhabenplanung durchgeführte Bodengutachten im Rahmen einer orientierenden Beurteilung der Schadstoffsituation festgestellt, dass neben ansonsten unauffälligen Proben eine Mischprobe des Oberbodens einen erhöhten Cyanid-Gehalt aufweist. Hier ist zu beachten, dass ein offener Wiedereinbau in Flächen möglich wäre, die hinsichtlich ihrer Nutzung als unempfindlich anzusehen sind. Ein Wiedereinbau in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten ist nicht mehr möglich.

Die Untersuchungen des Gutachtens fanden stichprobenartig statt. Für eine fachgerechte Entsorgung gemäß den gültigen Regelwerken ist dieser Analysenumfang nicht ausreichend. Eine endgültige Beurteilung kann erst nach dem Aushub und einer repräsentativen Beprobung entsprechend der anfallenden Kubatur gemäß LAGE PH 98 erfolgen

Grundsätzlich gilt die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG. Dieser zufolge ist unverzüglich das Landratsamt Kronach zu benachrichtigen, falls bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten. Auch das Wasserwirtschaftsamt Kronach ist bei schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten zu informieren.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt folgende städtebauliche und grünordnerische Ziele:

Städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung einer attraktiven Thermenerweiterung für die Nutzerinnen und Nutzer der Obermain Therme mit verschiedenen Saunabereichen und Freiflächennutzungen

Grünordnerische Ziele:

- Sicherstellung einer attraktiven und erholungswirksamen Eingrünung.
- Einbindung der Erweiterung in die umgebende Landschaft und Siedlung durch Gehölzpflanzungen.
- Anpassung der Planung an die sensiblen Ausgangsbedingungen des Naturhaushalts (insbesondere Biotope, Wasser, Boden).
- Minimierung der Eingriffswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt durch Abstand zu Biotopflächen, umfangreiche Gehölzpflanzungen, möglichst geringe Versiegelung, naturschutzfachlich sinnvolle und angemessene Ausgleichsmaßnahmen.

E. Erschließung

1. Die im Geltungsbereich befindliche Fläche ist über die Seestraße, Fl.-Nr. 575, Gemarkung Bad Staffelstein im Norden und über einen parallel zum rechten Arm des Lauterbaches verlaufenden Abzweig der Straße "Am Kurpark", Fl.-Nr. 596 und 571, Gem. Bad Staffelstein, an das Stadtgebiet angebunden.
2. Wasserversorgung
Das Gebiet kann mit Trink- und Brauchwasser über die Obermaintherme, bzw. über die Seestraße ausreichend versorgt werden.
3. Abwasser
Das Baugrundstück kann an die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Bad Staffelstein angeschlossen werden.
4. Stromversorgung
Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsunternehmen sichergestellt.
5. Gasversorgung
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch das Versorgungsunternehmen.
6. Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis über den Zweckverband zur Abfallbeseitigung wahrgenommen.
7. Telekommunikation
Die Telekommunikation wird durch das Versorgungsunternehmen sichergestellt.

F. Planung

1. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept schafft attraktive Freiräume für die Thermennutzung und bindet die geplanten baulichen Anlagen in das Erholungsumfeld und die bestehenden Thermalanlagen ein.

Der Anteil der befestigten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken und die überbaubaren Flächen wurden über Festsetzungen zum Maß der Nutzung begrenzt. Gleichzeitig soll eine Flexibilität in der tatsächlichen Positionierung baulicher Anlagen und in der Ausgestaltung der Freiflächen erhalten bleiben.

Die von Auengehölzen begleiteten Lauterbacharme beidseitig des Geltungsbereichs haben eine sehr hohe ökologische Bedeutung, wirken raumbildend und tragen zu Unverwechselbarkeit und Identität für das Gebiet bei. Daher sind die Gehölze, soweit sie im Geltungsbereich liegen, als zu erhalten festgesetzt. Die außerhalb liegenden Gehölzzonen sind hinweislich dargestellt.

Insgesamt sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen, da insbesondere größere Bäume vielfältige positive Wirkungen auf ihre Umgebung entfalten. Neben ihrer gestalterischen Qualität leisten sie gerade im Hinblick auf die kommenden Herausforderungen des Klimawandels einen wertvollen Beitrag: Einerseits tragen sie dazu bei, ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren (= Klimaschutz), insbesondere indem sie Kohlendioxid binden und dem Humusabbau entgegenwirken. Andererseits machen sie für den Menschen die Auswirkungen des Klimawandels erträglicher (= Klimaanpassung), z.B. durch Verschattung, Rückhalt von Niederschlagswasser, Milderung sommerlicher Überhitzung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Des Weiteren werten sie das visuelle Erscheinungsbild auf und erhöhen die Erholungsqualität von Freiflächen. Schließlich sind sie für viele heimische Tierarten wie Vögel, Kleinsäuger oder Insekten essentielle Ganz- oder Teillebensräume.

Der bereits angelegte Parkplatz wird durch Baumpflanzungen und eine Baumhecke Richtung Norden gegliedert und überstellt. Die Bäume wirken beschattend für die Fahrzeuge und binden den Parkplatz landschaftlich ein.

Im Bereich der Erweiterungsfläche und der bestehende Therme ist sicherzustellen, dass pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum vorhanden ist. Dies entspricht der Pflanzung bzw. dem Erhalt von 53 Bäumen, davon mindestens 16 Großbäumen (mit einer Endwuchshöhe von > 20m). Im Bestandsbereich sind mindestens 10 größere Einzelbäume vorhanden, die, sofern sie vital sind und eine entsprechende Endwuchshöhe haben, auf diese Anzahl angerechnet werden können.

Auch die planlich festgesetzten Bäume sind auf diese Zahl anzurechnen, so auch die die östliche Erschließungsstraße und den Wirtschaftsweg im Westen begleitenden Baumreihen aus Großbäumen. Die sonstigen Pflanzorte innerhalb des Thermenbereichs hängen von der Positionierung der baulichen Anlagen ab und können flexibel festgelegt werden. Es bietet sich an, die Liegeflächen mit lockeren Baumgruppen zu überstellen, um sowohl beschattete als auch sonnige Liegebereiche anzubieten.

Die festgesetzte Mindestqualität aller Gehölze trägt dem Ziel einer baldigen optischen und ökologischen Wirksamkeit Rechnung. Die vorgeschlagenen Baumarten sind eine Mischung aus heimischen und nicht-heimischen Arten, die mit den veränderten Wuchsbedingungen durch den Klimawandel gut zurechtkommen und teils mit attraktiver, auffälliger Blüte und/oder Herbstfärbung optisch ansprechende Akzente auf den Freiflächen der Therme setzen können.

Um Schäden an den vorhandenen Bäumen durch die Baumaßnahme zu verhindern, sind bei Baumaßnahmen innerhalb von Wurzelräumen bestehender Bäume die anerkannten Regeln der Technik, die in der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) beschrieben sind, einzuhalten.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB orientiert sich am "Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung", der im Dezember 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr herausgegeben wurde. Eine detaillierte Darstellung der Eingriffsermittlung ist dem Kapitel 4.8 des beigefügten Umweltberichts zu entnehmen. Demzufolge werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zwei Flächen zur Verfügung gestellt.

Fläche 1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs und ist wie im Kapitel 4.8 dargestellt im südlichen Bereich als artenreiche Feuchtwiese anzulegen und im nördlichen Bereich als Lebensraum für die Zauneidechse in Form eines extensiv bewirtschafteten Grünlandes mit Altgrasstrukturen und teils lockerer Vegetation sowie fünf angelegten Reptilienhabitaten. Sie ist planlich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.

Fläche 2 liegt ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs am östlichen Lauterbacharm und ist Bestandteil einer künftig 15 m breiten Auwaldzone entlang des Gewässers. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist in enger Kooperation mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach durchzuführen, das hier eine Umsetzungsmaßnahme zur Fließgewässerrenaturierung in die Wege geleitet hat. Sie ist ebenfalls mit der Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs liegt, erfolgt ihre rechtliche Sicherung über die Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag.

2. Einfriedungen

Aufgrund des Bezahlsystems, aus Sicherheitsgründen und zum Schutz vor Vandalismus ist eine Einfriedung der Thermenanlage vorgesehen.

Die Art und Höhe dieser Einfriedung hat einen deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Freiflächen der Therme. Um eine massive Abschirmung zu vermeiden, werden eine maximal zulässige Höhe und das zulässige Material bestimmt.

Eine zulässige Höhe der Einzäunung von bis zu 2,20 m ist erforderlich, um ein Übersteigen zu erschweren. Die Festlegung eines Holzzaunes soll eine ansprechende, eher unauffällige Einbindung in die Umgebung sicherstellen.

Der Verzicht auf einen durchgängigen, erhöhten Zaunsockel und die Festlegung einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erfolgen aus ökologischen Gründen, da damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

Die bestehenden, vor Rechtskraft dieses Bebauungsplans errichteten Zaunanlagen des Thermalbades genießen Bestandsschutz.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen und ihre gute Nutzbarkeit zulässig.

Ebenso können die Geländehöhen an sonstige baupraktische Erfordernisse (z.B. weitgehend ebene Freiflächen, unterschiedliche Höhen an den Grundstücksgrenzen) angepasst werden. Darüber hinausgehende umfangreiche Aufschüttungen oder Abgrabungen würden dem Charakter des Geländes widersprechen und sind nicht zulässig.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Da die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der Reinigungsleistungen der Bodenorganismen einen Beitrag zum Grundwasserschutz leistet, ist die oberflächige Versickerung über Mulden vorzusehen.

Für die Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung dient als fachliche Grundlage das technische Regelwerk des Merkblatts DWA-M153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser".

5. Hinweise

Die vorgeschlagenen Baumarten für große und mittelgroße Bäume innerhalb des Thermenareals umfassen neben heimischen Arten weitere sogenannte „Klimabaumarten“, die entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand mit zunehmend extremen Bedingungen des Klimawandels voraussichtlich besser zurecht kommen als zahlreiche heimische Baumarten, beispielsweise die Zerr-Eiche gegenüber der heimischen Stiel-Eiche. Gleichzeitig umfassen diese Arten auch optisch besonders ansprechende Bäume, beispielsweise der Amberbaum mit beeindruckender Herbstfärbung oder die Himalaya-Birke mit besonders attraktiver Rinde und Wuchsform.

Die vorgeschlagenen Baumarten für Pflanzungen zur freien Landschaft hin beinhalten heimische Bäume.

Die Hinweise zum Bodenschutz tragen der Tatsache Rechnung, dass es sich bei den vom Eingriff betroffenen Böden um wertvolle, teils grundwasserbeeinflusste Böden handelt mit hohem Filter-, Puffer- und Speichervermögen. Der sensible, fachgerechte Umgang mit dieser nicht vermehrbaren natürlichen Ressource ist daher von besonders hoher Bedeutung. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird dringend angeraten. Diese hochwertigen Böden sind bestmöglich vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen. Daher sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens von physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, aufgrund der sensiblen Böden mit hoher Funktionserfüllung ein Bodenschutzkonzept gemäß DINB 19639 vorzusehen. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird dringend angeraten.

Der Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung trägt der zunehmenden Gefährdung dieser Tiergruppe durch Lichtverschmutzung und Lebensraumverlust Rechnung.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen und Tieren ist der Europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Im Bereich der bereits vorgenommenen Erdbewegungen für die Thermalbaderweiterung haben sich jedoch in den letzten Jahren für die Zauneidechse als europäisch geschützte Reptilienart geeignete Lebensräume entwickelt. Daher wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen der Zauneidechse“ (TEAM 4 2023, siehe Anlage) erstellt. Basierend auf zwei Kontrollterminen wurde das Vorkommen von Zauneidechsen im westlichen Bereich der neu entstandenen Brachflächen festgestellt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme:

Schaffung eines geeigneten Lebensraums für die Zauneidechse in einer Größe von 1.000 m² in unmittelbarem Anschluss an die Fläche des Vorkommens: Entwicklung eines extensiv bewirtschafteten Grünlandes mit Altgrasstrukturen und teils lockerer Vegetation inklusive der Anlage von fünf Reptilienhabitaten. Dabei handelt es sich jeweils um ca. 10 m² große Mosaik aus Aufschüttungen aus sandigem und steinigem Material, losen Ästen/Totholz und einem Bereich mit niedriger Strauchpflanzung. So entsteht jeweils ein besonderer, kleinklimatisch begünstigter Sonderstandort. Die grobe Steinschüttung reicht ca. 1,00 m unter das Gelände, um den Tieren unterirdische Versteck- und Überwintersquartiere anzubieten.

Der Ausweichlebensraum ist vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Durchführung der Vergrämung (Vermeidungsmaßnahme 1) herzustellen, idealerweise mindestens eine Vegetationsperiode vor Durchführung der Baumaßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme 1: Umsiedlung oder Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen durch geschultes Fachpersonal

Die Vergrämung hat nach folgendem Ablaufschema zu erfolgen:

- 1 Händische Entfernung der Gehölze und Versteckplätze während der mobilen Phase der Jung- und Alttiere, entweder im April oder Anfang September. Die als Versteckmöglichkeiten geeigneten Bereiche werden schonend und unter Anwesenheit der Umweltbaubegleitung (s.u.) aufgenommen, und das Material kann zusätzlich im Bereich des Ausweichlebensraums eingebracht werden. Die Maßnahmen sollen bei warmer, trockener Witterung durchgeführt werden, da dann die Tiere am mobilsten sind.

- 2 Möglichst kurzes Mähen des Bereichs einschließlich sofortigem Abräumen des Mähguts. Diese Maßnahmen werden idealerweise während der inaktiven Phasen der Tiere durchgeführt, z.B. in den Abend- oder frühen Morgenstunden oder an kalten Tagen. Nach Durchführung dieser Schritte sind keine Einschlufl- oder Versteckmöglichkeiten mehr vorhanden.
- 3 Abdeckung der abgeräumten Fläche in unmittelbarem Anschluss mit einer lichtdichten Folie oder einem Vlies für mindestens drei Wochen (Fixierung der Abdeckung mit Steinen). Unmittelbar danach wird der Bereich planiert und verdichtet, so dass er keine Versteckmöglichkeiten mehr bietet.
- 4 Zäunung des Gebiets mit einem Reptilienzaun, um ein erneutes Einwandern zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahme 2: Umweltbaubegleitung für die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen, für die fachgerechte Umsiedlung bzw. Vergrämung und für das bauzeitliche Aufstellen eines Reptilienzauns.

Vom Vorhaben sind keine Gehölze betroffen, die für Vögel oder Fledermäuse Lebensräume darstellen können und ebenso keine Gebäude (in deren Ritzen und Spalten gebäudebewohnende Arten vorkommen könnten). Des Weiteren bietet die Grünlandfläche aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bäume, Straßen und Gebäude keinen ausreichend großen, ungestörten Lebensraum für gefährdete bodenbrütende Vogelarten.

7. Auswirkungen der Planung

Grünordnung

- teilweise Überbauung und Befestigung einer bisher nicht überbauten Grünlandfläche
- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch vielfältige Begrünungsvorgaben.
- Schaffung attraktiver Freiflächen für die Thermenerweiterung mit zahlreichen Baumpflanzungen.
- Minimierung der Eingriffswirkungen durch Reduzierung der Befestigung auf das tatsächlich erforderliche Maß.

G. Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

2. In einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze sowie die Gesetzgebung zu Immissionsschutz, Gewässerschutz und Denkmalschutz) beachtet. Spezielle Fachgesetze und Fachplanungen in Form von Landschaftsplänen und Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

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. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt 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 dem 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 Einwirkungsbereichs 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.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bad Staffelstein ist das Planungsgebiet im südlichen Bereich bereits als Sonderbaufläche, im nördlichen Bereich als allgemeine Grünfläche dargestellt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in gezielter inhaltlicher Übereinstimmung geändert. Im zukünftigen Erweiterungsbereich wird als Art der Nutzung eine Sonderbaufläche Kurgebiet nach § 11 BauGB dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fortschreibung Kurbereich), dunkelrot - Abgrenzung Geltungsbereich

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wie in der grünordnerischen Bestandsanalyse dargestellt umfasst der Geltungsbereich im südlichen Bereich auf ca. 40 % eine als Saunabereich mit Naturbadesee angelegte Teilfläche des Thermalbades.

Im zentralen Bereich haben im Zuge der Parkplatzverlegung nach Norden im Jahr 2020 Erdbewegungen für die künftige Erweiterung stattgefunden, jedoch wird der nachfolgenden Bestandsaufnahme und Bewertung der Ausgangszustand eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes zugrunde gelegt.

Im nördlichen Geltungsbereich liegt der neu errichtete, über einen Bauantrag vorgezogen genehmigte Parkplatz für die Beschäftigten. Die Parkplätzeingrünung ist Richtung Norden bereits erfolgt, die Baumpflanzungen im zentralen Bereich und im Süden sind geplant, aber noch nicht ausgeführt.

Das Plangebiet ist eingebettet in den östlichen Hauptarm und einen westlichen Nebenarm des Lauterbachs. Bestandsgehölze innerhalb des Geltungsbereichs sind einerseits Uferbegleitgehölze entlang der Lauterbacharme, Einzelbäume im bereits bebauten Kurgebiet sowie ein Weidengebüsch am nördlichen Geltungsbereichsrand.

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 Erweiterungsfläche ist ein artenarmes, intensiv genutztes Grünland, das bis vor ca. 20 Jahren ackerbaulich genutzt wurde. Sie besitzt ebenso wie der nördliche Parkplatz keine Funktion als Erholungsgebiet und dient auch nicht dem zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Die südliche, als Thermenfläche angelegte und eingezäunte Fläche ist den Gästen der Therme vorbehalten und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Westlich und südwestlich um den Geltungsbereich grenzen die attraktiven Flächen des Kurparks an mit vielfältigen Spazierwegen. Die nordöstlich gelegenen Wasserflächen von West-, Mittel- und Ostsee sind ebenfalls 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 kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen anzunehmen und auch keine erhebliche Zunahme von Lärmbelastungen, zum Beispiel durch Verkehr oder Schallemissionen durch die Erholungsnutzung. Im relevanten Umfeld des Vorhabens sind 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 ein mit Gebäuden, intensiv gepflegten Rasen- und Pflanzflächen mit einzelnen kleineren Bäumen sowie befestigten Erschließungs- und Ruheflächen ausgestatteter Teil des Thermalbads ohne nennenswerte ökologische Bedeutung.

Dies gilt auch für den im nördlichen Bereich neu angelegten, mit wasserdurchlässigem Feinschotter befestigten Parkplatz und den nach Westen als die bestehende Therme anschließenden Wirtschaftsweg.

Die zentrale Erweiterungsfläche ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland anzusprechen (G211) mit häufigen Arten wie Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Rotklee (*Trifolium rubrum*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Ihr ist eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume zuzuordnen.

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 ist auch das kleinere Weidengebüsch am nördlichen Geltungsbereich als hochwertig einzustufen.

Im Bereich der begonnenen Bauarbeiten im südwestlichen Geltungsbereich wurden vor einigen Jahren Erdbewegungen vorgenommen mit teils sandig-kiesigen Aufschüttungen, teils nährstoffreicherem lehmigem 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.

Von der Brachfläche abgesehen hat der Geltungsbereich 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 oder Kleinsäuger, finden im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Habitate. Als unversiegelte, dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche in einem insgesamt her 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 1.2. 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 dem südlichen Teilbereich, dem Beschäftigtenparkplatz sowie der Erschließung eine geringe Bedeutung, der zentralen Grünlandfläche (auf der die Erweiterung maßgeblich vorgesehen ist) mit den Ruderalbereichen eine mittlere Bedeutung und den Gehölzzonen 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 im zentralen Bereich bisherige Grünlandflächen für den Bau von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen überbaut und/oder versiegelt werden. Die auch künftig unbefestigten Grünflächen im Erweiterungsbereich der Therme werden häufig gemäht oder gepflegt.

Gleichzeitig werden im Zuge der Planung jedoch ca. 40 Bäume gepflanzt. Zudem stellt der Vorhabenträger sowohl im westlichen Geltungsbereich als auch nördlich außerhalb zwei naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 850 m² zur Verfügung. Auf dieser wird eine artenreiche Feuchtwiese entwickelt mit Ziel, insbesondere für Amphibien und andere an Feuchtlebensräume gebundenen Arten zusätzliche Lebensräume anzubieten.

Zu den benachbart liegenden Biotopflächen halten die geplanten Baumaßnahmen einen Abstand von mindestens 20 m ein. Durch diesen Abstand und die Festsetzung, dass die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten sind, können nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Biotope vermieden werden.

Auch für die genannten Schutzgebiete des Naturschutzes können allein durch ihre Entfernung Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hat die geplante Erweiterung der Therme keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

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 der Planungen durchgeführten Baugrunduntersuchungen (DR. RUPPERT & FELDER 2020) bestätigen diese inhomogene Ausgangslage. Unter den 30 bis 80 cm umfassenden Oberbodenschichten wurden bindige Deckschichten, größtenteils aus Tonen und Schluffen angetroffen, teils mit Anteilen mäßig zersetzter Torfe. Darunter folgen Lockergesteine der eiszeitlichen 10 m - Terrasse aus Sanden und Kiesen. Eine Aufschlussbohrung erreichte den unter der Terrasse anzutreffenden Jura-Horizont aus verschiedenen Tonen und Tonsteinen.

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 ist im zentralen Geltungsbereich für die Errichtung von Gebäuden und Erschließungen eine Überbauung bisher unversiegelter Flächen erforderlich. Damit gehen in diesen Bereichen für das nicht vermehrbare Schutzgut Boden nahezu alle Funktionen dauerhaft verloren. Im Bereich der Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsflächen führt die Umsetzung der Planung gleichzeitig 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.

Zusammenfassend ist mit der Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Boden zu erwarten und die Vorhabenwirkungen können als nicht erheblich eingestuft werden.

Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Planungsgebiet ist einerseits die Grundwassersituation darzustellen und es sind 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 der Baugrunduntersuchung angetroffenen Grundwasserflurabstände lagen zwischen 2,50 m und 2,95. Grundsätzlich ist eine direkte und indirekte Beeinflussung von der Wasserführung des Lautbachs anzunehmen. Laut der nächstliegenden Grundwassermessstelle des Landesmessnetzes (Nr. 5007, Staffelstein 33 B, beobachtet seit 2021) an der Oberauer Straße etwa 300 m südwestlich des Geltungsbereichs 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 hohe Sorptions- und Filterfähigkeit.

Als unversiegelte Grünlandfläche ist der Geltungsbereich aufgrund seiner Durchlässigkeit für die Grundwasserneubildung bedeutsam.

Der Lautbach 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. 750 m unterstrom Geltungsbereichs in den Main.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde eine „Zweidimensionale Abflussberechnung“ (Köhler Ingenieurgesellschaft 2023) für die Fließgewässer Main und Lautbach durchgeführt. Diesen Ergebnissen zufolge liegt der Geltungsbereich bei den Lastfällen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} nicht im Überschwemmungsbereich des Mains, jedoch kommt es im Lastfall HQ₁₀₀ des Lautbachs zu Überflutungen im Geltungsbereich. Das Überschwemmungsgebiet ist nicht festgesetzt und gilt daher als sogenanntes „faktisches Überschwemmungsgebiet“.

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 einer Teilfläche des Geltungsbereichs mit Gebäuden und Erschließungen vor. Entsprechend dem aktuellen Planungskonzept ist eine Unterbauung von Duschhaus und Eventsauna mit nutzbaren Kellergeschossen vorgesehen. Diese haben eine anzunehmende Tiefe von ca. 3,0 m und dringen damit in den Grundwasserkörper ein. Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Grundwasserstromes mit anstromigem Anstau bzw. abstromiger Absenkung ist jedoch aufgrund der überschaubaren Größe der 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 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. Insgesamt beträgt die durch die Bauleitplanung zulässige neu überbaubare Fläche jedoch insgesamt maximal ca. 2.000 m² und das gesamte Umfeld der geplanten baulichen Anlagen und Wege wird nicht befestigt, sondern bleibt weiterhin Vegetationsfläche. Daher ist diese Einschränkung nicht als erheblich zu beurteilen.

Aufgrund der Lage der Baufläche im Außenbereich und hier im HQ₁₀₀-Bereich 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. Diese Prüfung wurde seitens der Stadt Bad Staffelstein durchgeführt und die Ergebnisse wurden in der Stadtratssitzung am 09.06.2020 vorgestellt.

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.

Die durchgeführten Abflussberechnungen (Köhler 2023) haben einen Ausgleichsbedarf von ca. 217 m³ ergeben. Dieser kann im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen 3 und 4 (entsprechend Abbildung 3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) des östlichen Lauterbacharmes erbracht werden.

Auf der als Auengebüsch/Auwald zu entwickelnden Fläche kann auf einer Fläche von ca. 1.500 m² mit randlich flachem Gefälle (ca. 1:5) ein Bodenabtrag von 40 cm erfolgen. Überschlägig ergibt sich für die Gesamtfläche von 1.500 m³ bei einer Böschungsneigung von 1:5 und einer Tiefe von 40 cm eine Grundfläche von 970 m². Daraus würde sich bei geometrischer Ausbildung ein Retentionsvolumen von mind. 400 m³ ergeben.

Somit kann das erforderliche Volumen von ca., 217 m³ gut untergebracht werden und es ist eine naturnahe, landschaftliche angepasste Gestaltung in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach umsetzbar.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist vorgesehen, in einem konkreten Modell eine abschließende Retentionsraumbilanz zu erstellen. Gegebenenfalls ist für die Maßnahme 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 vorliegende Grünlandfläche bei sommerlicher Überhitzung klimatisch puffernd und haben vor allem aufgrund von Verdunstung und höherer Albedo (Rückstrahlvermögen) beispielsweise gegenüber Ackerflächen 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 Vegetationsflächen geprägt sind, erfüllt die Fläche des Geltungsbereichs 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 einzu-
stufen.

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 Geltungsbereich 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.

Hinblick auf die Ortsrandlage und die wichtigen Erholungsfunktionen des Umfeldes ist der Geltungsbereich für das Orts- und Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen

Die Erweiterung der Therme wird sich aufgrund insgesamt kleinen, meist eingeschossigen Baukörper (das Duschhaus ist derzeit zweigeschossig vorgesehen) und der umfassenden Gehölzpflanzungen verträglich in das visuelle Umfeld einfügen. Die Vorhabenswirkungen 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. 800 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 eine eher intensive Landbewirtschaftung weitergeführt bzw. wiederaufgenommen werden. Der Versiegelungsgrad bliebe geringer. Es würden keine naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf der 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
- Eingrünung der Durchwegungen und Freiflächen durch Festsetzung konkreter Baumstandorte entlang der Wege und zur Parkplätzeingrünung und durch Festsetzung einer Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen pro Grundstücksfläche.
- Erhalt und bestmöglicher Schutz der Gehölzzonen entlang der Lauterbacharme,
- Minimierung der befestigten Flächen,
- Dachbegrünung,
- Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf Insekten wird eine streulichtarme und insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Vermeidungsmaßnahme 1: Umsiedlung oder Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen durch geschultes Fachpersonal
- Vermeidungsmaßnahme 2: Ökologische Baubegleitung für die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen, für die fachgerechte Umsiedlung bzw. Vergrämung und für ein bauzeitliches Aufstellen eines Reptilienzauns, um ein Wiedereinwandern zu verhindern.

Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz :

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Schaffung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen auf einer Fläche von 1.000 m² inkl. der Anlage von fünf Reptilienhabitaten

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

4.7 Naturschutzfachlicher Ausgleich mit Anwendung der Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021) herangezogen.

Das hier dargestellte Regelverfahren erfolgt in vier Arbeitsschritten.

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Betroffener Nutzungstyp: mäßig extensiv bewirtschaftetes, artenarmes Grünland

Bedeutung der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Tiere und Pflanzen	Mittel
Boden	Hoch
Wasser	Hoch
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild	Mittel

Die Gesamtbewertung richtet sich nach den vorherrschenden Bewertungen und ergibt insgesamt eine (gerade noch) **mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie II entsprechend des Leitfadens).

Entsprechend der Vorgehensweise des Leitfadens wird für die Bewertung des Ausgangszustandes bei Biotop- und Nutzungstypen mit mittlerer Bedeutung ein pauschaler Wert von 8 Wertpunkten pro m² zugrunde gelegt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Grundsätzlich ist für die Ermittlung der Eingriffsschwere das Maß der baulichen Nutzung ausschlaggebend. Hierfür definiert der Bebauungsplan die Grundflächenzahl GRZ.

Im vorliegenden Fall grenzt der Bebauungsplan zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung ab, und zwar einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Für beide wird jeweils eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Da Teilflächen des Geltungsbereichs bereits mit genehmigten baulichen Anlagen überbaut sind, sind diese nicht in die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung einzubeziehen (vgl. Abbildung 2)



Nach Abzug der bereits überbauten Flächen verbleiben folgende überbaubaren Flächen, die der Eingriffsermittlung zugrunde zu legen sind:

	Bezugsfläche 1)	Überbaubare Grundfläche (Bezugsfläche * GRZ)	Davon bereits überbaut	Verbleibende überbaubare Fläche (nach § 19 Abs. 2 BauNVO)
Nördlicher Geltungsbereich (GRZ 0,3)	13.300 m ²	3.990 m ²	Beschäftigtenparkplatz inkl. Zufahrt zzgl. westl. Durchwegung 2.650 m ²	1.340 m²
Südlicher Geltungsbereich (GRZ 0,35)	11.250 m ²	3.375 m ²	Vorhandene Gebäude sowie Schwimm- und Regenerationsflächen mit Terrassen 3.370 m ²	5 m²
Summe				1.345 m²

1) Bezugsfläche ist die jeweilige Grundstückfläche

Schritt 3: Ermitteln des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf kann grundsätzlich über einen sogenannten Planungsfaktor reduziert werden, falls die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft durch Vermeidungsmaßnahmen verringert werden können. Für diese Maßnahmen muss ihre positive Wirkung prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Im vorliegenden Fall führt die Festsetzung einer Mindestanzahl an Bäumen pro Grundstücksfläche (hier pro angefangene 300 m² 1 Baum) zu einer naturnahen Gestaltung der Grünflächen. Die neu zu pflanzenden Bäume übernehmen für alle natürlichen Schutzgüter wertvolle Funktionen. Daher wird ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt.

Für die vorliegende Planung ist keine Abweichung vom Regelfall, beispielsweise eine besondere Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts oder ein besonderer Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, zu beachten.

Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Biotope				
Ausgangszustand	Fläche	Wertigkeit (WP)	Ein-griffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Extensiv bewirtschaftetes, artenarmes Grünland	1.345 m ²	Aufgrund der pauschalen Einstufung gemäß Schritt 1: Mittlere Wertigkeit 8 WP	1	10.760
Summe				10.760
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Freiflächen durch Überstellung mit Bäumen	Die Pflanzung von verschiedenen heimischen und klimafesten Bäumen bietet Lebensräume und Nahrungsbiotope für zahlreiche Tierarten, verbessert die Niederschlagsrückhaltung und eine natürliche Bodenentwicklung und ist klimatisch vielseitig wirksam		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Summe			5 %	
Summe Ausgleichsbedarf			10.222	

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen



Abbildung 3: Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs stellt der Vorhabenträger mehrere Flächen zur Verfügung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei benachbarte Flächen vorgesehen (Fläche 1 und Fläche 2. Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs steht eine Fläche 3 zur Verfügung.

Die Flächen 1 und 2 stehen auf einer bisherigen Wiesenfläche in einer Größe von ca. 2.330 m² westlich der geplanten Erweiterung zur Verfügung. Davon liegen ca. 910 m² auf Flur-Nr. 564, ca. 930 m² auf Flur-Nr. 565 und 490 m² auf Flur-Nr. 566, jeweils Gemarkung Bad Staffelstein.

Für **Fläche 1** ist der Ausgangszustand ein mäßig artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland

Entwicklungsziel ist eine artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese unter extensiver Nutzung. Sie kann im Zusammenwirken mit den westlich benachbarten Auwaldgehölzen entlang des Lauterbachs Lebensräume für Arten verschiedener Tiergruppen bieten, z.B. Amphibien (verschiedene Frosch- und Krötenarten), Schnecken, Heuschrecken und Libellen. Botanische Zielarten sind beispielsweise Sumpf-Storchschnabel, Blut-Weiderich, Knolliger Kälberkropf, Sumpf-Schafgarbe, Sumpf-Schwertlilie, Großer Wiesenknopf und Teufelsabbiss. Diese Fläche stellt gleichzeitig eine naturschutzfachlich wertvolle Ergänzung zu den benachbarten Fließgewässer- und Gehölzlebensräumen entlang des Lauterbachs dar.

Folgende Herstellungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Nach Entfernung und sachgerechter Zwischenlagerung des Oberbodens ist ein Bodenabtrag von 30 bis 50 cm vorzusehen. Die an das Bestandsgelände anschließenden Böschungen sind flach auszubilden (ca. 1:5 bis 1:10), damit eine spätere Befahrung zur Mahd einfach möglich ist.

Der Oberboden ist wieder aufzubringen und die Fläche ist mit gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut (nach den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut) einzusäen. Geeignet ist eine kräuterreiche Saatgutmischung für Feuchtwiesen, Naturraum Fränkisches Hügelland.

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

Die Wiesenfläche ist dauerhaft zweimal jährlich nach dem 15. Juni und nach dem 15. August bei günstigen Witterungsverhältnissen zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen (Futternutzung, Einstreu).

Für **Fläche 2** ist der Ausgangszustand ebenfalls ein mäßig artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland.

Entwicklungsziel ist hierfür entsprechend der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen. Dieser setzt sich zusammen aus einem extensiv bewirtschafteten Grünland mit Altgrasstrukturen und teils lockerer Vegetation. Eingestreut sind hier fünf Reptilienhabitate.

Folgende Herstellungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Für das extensive Grünland mit teils lockeren Vegetationsbereichen ist einerseits das Mahdregime zu reduzieren und zur Schaffung lockerer Vegetationsbereiche an ca. 10 Stellen mit einer Flächengröße von jeweils etwa 10 m² der Oberboden abzutragen (Wiederverwendung an andere Stelle). Diese offenen Stellen werden der natürlichen Kraut-/Grassukzession überlassen.

An fünf dieser Stellen werden die Zauneidechsenbiotope entsprechend der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage) enthaltenen Prinzipskizze hergestellt.

Die Errichtung dieser Biotopbausteine ist durch eine zu beauftragende Umweltbaubegleitung zu betreuen.

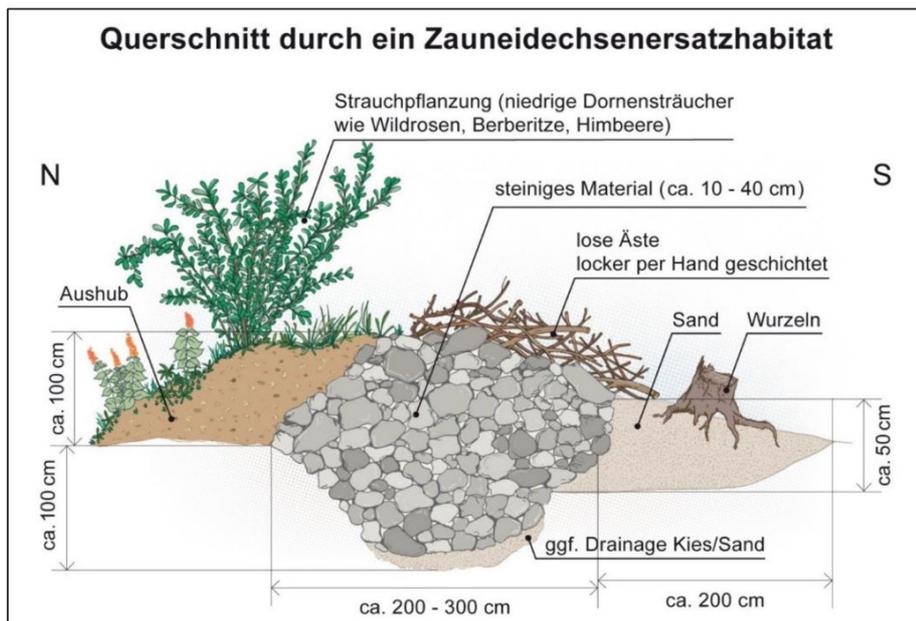


Abbildung 3: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

Das Grünland ist dauerhaft zweimal jährlich nach dem 15. Juni und nach dem 15. August bei günstigen Witterungsverhältnissen zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen (Futternutzung, Einstreu).

Die Zauneidechsenbiotope brauchen keine dauerhaften Pflegemaßnahmen.

Fläche 3 liegt am östlichen Lauterbacharm und soll den dort vorhandenen Uferrandstreifen aus Auengebüsch auf eine Breite von 15 m erweitern. Die Verlegung des bisherigen Feldwegs wird nicht gesondert bilanziert, da die Verlegung zwar eine Entsiegelung innerhalb der Ausgleichsfläche jedoch eine Neuversiegelung in selber Größenordnung direkt westlich der Ausgleichsfläche bedeutet.

Von der Gesamtfläche von 535 m² liegt auf Flur-Nr. 568 ca. 350 m² und auf Flur-Nr. 571 ca. 185 m², jeweils Gemarkung Bad Staffelstein.

Ausgangszustand ist eine intensive Ackernutzung

Entwicklungsziel ist ein standorttypisches, naturnahes, regelmäßig überflutetes Auwaldgebüsch. Die Entwicklung erfolgt in enger Kooperation mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, das hier ein Umsetzungskonzept für eine Gewässerrenaturierung entwickelt hat.

Folgende Herstellungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Im Bereich der Ackerfläche ist der Oberboden zu entfernen und sachgerecht zwischenzulagern. Anschließend ist ein Bodenabtrag von 30 bis 50 cm vorzusehen. Die an das Bestandsgelände anbindenden Böschungen sind flach auszubilden (ca. 1:5).

Der Oberboden ist wieder aufzubringen und die Fläche ist mit einer Initialpflanzung aus standortgerechten Ufergehölzen (Schwarz-Erle, verschiedene Weidenarten wie Silber- und Bruchweide, Straucharten wie Faulbaum, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Holunder) zu bepflanzen. Idealerweise werden die Stecklinge aus den benachbarten Gehölzonen gewonnen. Die Gehölzentwicklung soll ausgehend von diesen initialen Pflanzungen über natürliche Sukzession erfolgen.

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

In den ersten Jahren sind bei massivem Vorkommen gegebenenfalls Neophyten zu entfernen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßn. Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang
1	G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese (extensiv genutzt)	9	1.330	3	0	3.990
2	G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	1.000	2	0	2.000
Summe Ausgleich im Geltungsbereich										5.990
3	A 1	Acker	2	B114	Auengebüsche	10*	535	8	0	4.280
Summe Ausgleichs nördlich außerhalb des Geltungsbereich										4.280
Summe										10.250

* Abzug von 2 Punkten gegenüber dem Grundwert der BayKompV aufgrund des zeitlichen Verzugs („timelag“), der durch die Neuanlage der Pflanzung entsteht.

Wertpunktebilanz	
Summe Ausgleichsbedarf	10.222
Summe Ausgleichsumfang	10.250
Differenz	Überschuss von 28 Wertpunkten

Damit wird der erforderliche Umfang auf den Flächen des Vorhabenträgers vollständig erbracht. Für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche 3 ist sicherzustellen, zum Beispiel durch eine dingliche Sicherung oder eine Grundbucheintragung, dass sie dauerhaft für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung steht.

Verschiebung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für die Errichtung des Beschäftigtenparkplatzes

Im Frühjahr 2020 wurde der bisherige Beschäftigtenparkplatz, der bis dahin im geplanten Erweiterungsgebiet der Therme lag, rückgebaut und nördlich des Vorhabenbereichs neu errichtet. Für die dadurch ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde als Bestandteil des Bauantrags ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und der Kompensationsbedarf nach der BayKompV ermittelt (Fisel und König 2020).

Als Kompensationsmaßnahme war die Errichtung eines Feldgehölzes in der Größenordnung von 990 m² auf Flur Nr. 567, Gemarkung Bad Staffelstein, vorgesehen. Die Pflanzung wurde bisher nicht angelegt.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde seitens des Vorhabenträgers gewünscht, die erforderliche Pflanzung gestalterisch und räumlich in die Planung zu integrieren.

Sie ist nun Bestandteil des am östlichen Lauterbacharm anzulegenden Auwaldstreifens (s. Abb. 3, Fläche 4) und entsprechend den für die Fläche 3 dargestellten Maßnahmen in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach und dem hier entwickelten Renaturierungskonzept anzulegen.

In Anspruch genommene Flächen sind von Flur-Nr. 567 ca. 125 m², von Flur-Nr. 568 ca. 510 m² und von Flur-Nr. 572 ca. 355 m². Alle Flächen liegen in der Gemarkung Bad Staffelstein.

Da die Flächen 3 und 4 gleichzeitig dem wasserrechtlich erforderlichen Retentionsausgleich dient und dieser vor der Durchführung der Baumaßnahmen erfolgen muss, sind hier die Maßnahmen vor Baubeginn herzustellen.

Für die Herstellung der Ausgleichsflächen 1,3 und 4 sind Oberbodenabtrag und Geländemodellierungen erforderlich. Daher ist zu beachten, dass hierfür jeweils ein zusätzliches Genehmigungsverfahren (Wasserrecht, Baurecht) erforderlich ist.

4.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden seitens des Planungsbüros Wasserwerkstatt verschiedene planerische Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs untersucht. Diese umfassten unterschiedliche Positionierungen der Gebäude und Erschließungen. Die Varianten unterschieden sich jedoch maßgeblich der Anordnung der baulichen Elemente. Die dargestellten baulichen Bestandteile sind sinnvoll und erforderlich für eine attraktive und langfristig nutzbare Erweiterung des Thermenareals. Sie beinhalten keine verzichtbaren Elemente, die zu geringeren Eingriffswirkungen führen würden. Alternativen an anderer Stelle sind aufgrund der erforderlichen Benachbarung der Erweiterung zum Bestandsareal nicht gegeben.

Insgesamt sind keine ernsthaften Planungsalternativen erkennbar, die einer weiteren Untersuchung 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. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wurde der aktuelle Stand vom Dezember 2021 des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsermittlung angewandt.

Technische Schwierigkeiten traten während des Planungsprozesses nicht auf. Da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen klar umrissen sind und auch die Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen weitgehend vorhersehbar ist, verbleiben nach derzeitigem Wissensstand keine Prognoseunsicherheiten.

4.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das sogenannte Monitoring stellt eine im Rahmen der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs eingeführte Verpflichtung dar. Die Überwachung betrifft allerdings nur erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen. Daher ist ein Monitoring für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

4.11 Literaturverzeichnis und Quellen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.2021.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (HRSG.), BayernViewer-Denkmal.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FISNatur).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY).

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, URL: <http://www.landesentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayernlep/> (Stand: September 2021).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, München.

Dr. Ruppert & Felder (2020): Geotechnischer Bericht, Baugrunduntersuchungen – Bad Staffelstein Erweiterung Saunalandschaft 2, 29.01.2020.

Fisel und König (2020): Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß BayKompV für den Bau einer Stellplatzanlage für die Obermaintherme Bad Staffelstein, 03.04.2020.

Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH Co. KG (2023): Erläuterungsbereich zur 2-dimensionalen Abflussberechnung – Bebauungsplan „Therme Kurbereich“, 06.02.2023

Team4 Bauernschmitt, Wehner (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorkommen der Zauneidechse, September 2023

4.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Therme - Kurbereich“ ist die geplante Erweiterung des Thermenareals um einen Kurbereich mit verschiedenen Gebäuden und Freibereichen.

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

Wirkungen auf Natur und Landschaft entstehen im Wesentlichen durch die Überbauung von Teilflächen einer bisherigen artenarmen, mäßig extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche. Vorgesehene Bestandteile sind ein- bis zweigeschossige, in wenigen Fällen unterkellerte Gebäude, Wiesenflächen und Erschließungswege. Die Liegewiesen werden mit Bäumen überstellt, entlang der Zufahrten sind Baumpflanzungen festgesetzt.

Hinsichtlich der Bestandsbewertung wird der überplanten, bisher unversiegelten Wiesenfläche für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild eine mittlere Ausgangsbedeutung beigemessen. 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.

Das planerische Konzept sieht einen großzügigen Bauraum vor, innerhalb dessen die verschiedenen Nutzungen flexibel angeordnet werden können. Die geplanten Überbauungen führen zum Verlust bisher unversiegelter Flächen, die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen und natürliche Bodenfunktionen sowie Funktionen im Wasserkreislauf übernehmen. Gleichzeitig führen die geplanten Gehölze zu einer ökologischen und visuellen Aufwertung des künftigen Erweiterungsbereichs.

Im Hinblick auf den europäischen Artenschutz wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Daher wurden entsprechende Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ergab einen Kompensationsbedarf von 10.222 Wertpunkten. Hierfür stellt der Vorhabenträger innerhalb des Geltungsbereichs Teilflächen der Flurnummern 564 und 565 (Ziel: Schaffung einer Feuchtwiese und Entwicklung eines Ersatzlebensraums für vom Vorhaben betroffene Zauneidechsen), und außerhalb des Geltungsbereichs Teilflächen der Flur-Nrn. 568 und 571 (Ziel: Anlage eines Auwaldsaumes entlang des östlichen Lauterbacharmes), alle Gemarkung Staffelstein, zur Verfügung.

Eine bisher auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs geplante Anlage eines Feldgehölzes als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den bereits errichteten Beschäftigtenparkplatz wird in die Planung integriert und damit in den Geltungsbereich verschoben.

Gleichzeitig dient die Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs gemeinsam mit der verschobenen Ausgleichsfläche für den vorgezogenen angelegten Mitarbeiterparkplatz dem Ausgleich des durch das Vorhaben entstehenden Retentionsraumverlusts.

Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen und der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

aufgestellt, Kronach 19.03.2024

.....
Ort, Datum

.....
Dienststelle

.....
Bürgermeister