



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

Begründung zur Endfassung vom 22.10.2024

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.91.07**
Projekt: **1. Änderung des Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Reundorfer Straße“
im Stadtteil Schönbrunn**

Gemeinde:

Stadt Bad Staffelstein

Landkreis:

Lichtenfels

Erschließungsträger:

Susanne und Gerald Vetter

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES, NACHWEIS DES BEDARFS.....	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	9
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	9
3.2. FACHPLANUNGEN	9
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	12
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN.....	13
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	13
4.2. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	13
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	13
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	13
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	13
5.3. TOPOGRAPHIE	13
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	13
5.5. HYDROLOGIE	14
5.5.1. Gewässer.....	14
5.5.2. Grundwasser	14
5.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	14
5.5.4. Wasserschutzgebiete.....	14
5.6. VEGETATION	14
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	14
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	15
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	16
6.1. FLÄCHENBILANZ	16
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	16
7. VERKEHRSKONZEPTION	16
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	16
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	18
10.1. ENTWÄSSERUNG	18
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	18
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	19
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	19
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	19
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	20
11.2.1. Landschafts- und Naturschutz	20
11.2.2. Lärmschutz	21
11.2.3. Luftreinhaltung.....	22
11.2.4. Staub-/Ammoniakemissionen.....	22
12. UMWELTBERICHT.....	23

12.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN	23
12.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	23
12.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i>	23
12.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i>	23
12.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	23
12.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	24
12.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	24
12.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
12.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i>	24
12.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i>	24
12.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	24
12.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i>	25
12.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	25
13. VERFASSEN	28

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

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

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Gebiet der Stadt Bad Staffelstein umfasst 99,4 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 10.651 am 31. Dezember 2023. Die Einwohnerzahl stieg von 9.804 am 27. Mai 1970 auf 9.883 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 10.610 am 31. Dezember 1999. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 107 Einwohnern pro km² (Landkreis Lichtenfels 130, Regierungsbezirk Oberfranken 149, Freistaat Bayern 190).

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

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

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

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

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes, Nachweis des Bedarfs

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

Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reundorfer Straße“. Folgende Planinhalte werden geändert:

- Die straßenseitige Baugrenze wird auf drei Meter an den Fahrbahnrand vorverlegt.

- Die zulässigen Dachformen werden um das „Zeltdach“ erweitert.
- Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von Wohngebäuden wird mindestens auf die Höhe des Extrem-Hochwassers festgesetzt.
- Die Festsetzungen zu Wärmepumpen werden überarbeitet.
- Die Eingrünung zur freien Landschaft wird von einer Breite von fünf Metern auf drei Meter verringert.
- Ferienwohnungen werden ausdrücklich zugelassen. Gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und wären gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Die Regelungen zu Pflanzabständen werden geändert.
- Die Pflanzgebote entlang der öffentlichen Straße werden dahingehend gelockert, dass die Standorte entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin verschiebbar sind.
- Die Maßnahmen zum Artenschutz werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.
- Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden konkretisiert.

Generell sind bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen folgende Ursachen zu berücksichtigen:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung: Gemäß den statistischen Daten ist die Bevölkerungsentwicklung in Bad Staffelstein rückläufig. Seit den 1990er Jahren übersteigt die Zahl der Verstorbenen die Zahl der Geborenen regelmäßig.

Zu- und Abwanderung: Das Wanderungssaldo ist mit Ausnahmen seit den 2000er Jahren positiv, so dass die Anzahl der Zuzüge die der Wegzüge übersteigt, womit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden kann. Im letzten Jahr ist insgesamt auch ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was im Widerspruch zur Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik steht.

Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Bad Staffelstein bei 1,97 Personen. In Deutschland leben im Durchschnitt zwei Personen in einem Haushalt. Somit besteht für die Stadt kein Auflockerungsbedarf.

Steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung: Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ist in den letzten fünf Jahren in Bad Staffelstein in etwa gleichgeblieben.

Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen: Siehe Seite 8 dieser Begründung.

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

Bauliche Dichte: Die Gemeinde beabsichtigt, die Bebauung in bestimmten Bereichen des Gemeindegebietes durch zusätzliche Wohnnutzung zu verdichten. Somit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen. Dieser Punkt trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der Stadt Bad Staffelstein seit Jahren erfolgreich versucht wird, Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, Leerstände zu beseitigen und innerstädtisch attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dies ist jedoch ein langwieriger Prozess, weil sich die meisten Objekte in Privatbesitz befinden und seitens der Eigentümer nicht immer die Bereitschaft nach Veränderung besteht.

Gleiches gilt sinngemäß für freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen. Diese Planwerke sind teilweise zwanzig Jahre und älter und zur damaligen Zeit wurde nicht nur in Bad Staffelstein sondern auch in den meisten anderen Kommunen Baurecht für Flächen geschaffen, die sich nicht im Eigentum der Kommune befanden. Somit besteht im Nachhinein keine Zugriffsmöglichkeit auf solche freien Baugrundstücke, sondern es gibt nur die Möglichkeit den Dialog mit den Eigentümern zu führen und solche Grundstücke an Bauwillige zu vermitteln. Um diese Entwicklung zu verhindern, wird für die vorliegende Planung im Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung festgesetzt, um eine Bebauung in angemessener Zeit sicherstellen zu können.

Sicherlich können gegen die Planung zutreffende und nachvollziehbare Argumente ins Spiel gebracht werden. Die Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung ist wichtig für den Erhalt und die Schaffung attraktiver Ortskerne mit qualitativ hochwertigem Wohnumfeld. Aber diese Maßnahmen sind zeit- und arbeitsintensiv und daher nicht geeignet, kurzfristig bestehenden Bedarf zu decken. Wichtig ist, sowohl die Innenentwicklung weiter voranzutreiben als auch mit einer begrenzten Neuausweisung von Wohnflächen die bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

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

Innenentwicklungspotenziale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Strukturdaten:

Einwohnerzahl der Stadt: 10.651 am 31.12.2023.

Einwohnerentwicklung der Stadt der letzten zehn Jahre: In den letzten zehn Jahren stiegen die Bevölkerungszahlen von 10.121 im Jahr 2013 auf 10.651 im Jahr 2023. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungszunahme von 530 Personen.

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung: Ausgehend von einem Zeitraum der nächsten zehn Jahre wird für Bad Staffelstein eine Einwohnerzahl von 10.200 prognostiziert, somit rund 450 Personen weniger als heute.

Bevölkerungsprognose des Landkreises: Der Landkreis Lichtenfels weist 2023 eine Einwohnerzahl von 67.555 auf. Für 2033 wird eine Bevölkerungszahl von 66.200 prognostiziert, somit ein Rückgang um rund 1.300 Personen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße: Die Anzahl der Wohnungen in Bad Staffelstein liegt bei 5.521. Bei einer Einwohnerzahl von 10.651 ergibt sich somit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,93 Personen.

Einstufung im Zentrale-Orte-System: Gemäß Regionalplan Oberfranken-West (4) ist Bad Staffelstein zusammen mit Lichtenfels als Mittelzentrum eingestuft.

Gebietskategorie gemäß LEP: Der Bereich Bad Staffelstein gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird [...] bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Verkehrsanbindung: Die Stadt Bad Staffelstein ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen. (Bahnlinie Hochstadt/Marktzeuln – Breitengüßbach). Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen. Straßenseitig wird Bad Staffelstein in erster Linie durch die Bundesautobahn A 73 Suhl – Nürnberg erschlossen. Weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen von Itzgrund über Bad Staffelstein nach Wattendorf und von Lichtenfels über Bad Staffelstein und Ebensfeld nach Scheßlitz. Darüber hinaus sind noch die Kreisstraßen von Lichtenfels nach Neubanz, von Weingarten nach Unnersdorf, von Nedensdorf über Wiesen nach Döringstadt, von Wiesen nach Unterzettlitz, von Großheirath über Altenbanz und Stadel nach Neuhoof, von Grundfeld nach Vierzehnheiligen, von Stublang nach Uetzing und Serkendorf, und von Frauendorf nach Kleukheim zu nennen.

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

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

Im Zukunftsatlas 2019 belegte der Landkreis Lichtenfels Platz 248 von 401 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „ausgeglichenem Chancen-Risiko Mix“.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde:

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

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht: Die Stadt besitzt rechtskräftige Bebauungspläne, welche bislang erst teilweise umgesetzt wurden. Im Zuge der Überarbeitung dieser Bebauungspläne wird im Einzelfall überprüft, ob die ausgewiesenen Flächen verringert werden können.

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

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

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen: Der Stadtkern von Bad Staffelstein ist bereits sehr eng bebaut. Ein relevantes Nachverdichtungspotenzial ist nicht gegeben.

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: In den letzten zehn Jahren stiegen die Bevölkerungszahlen um 530 Personen. Daraus ergibt sich ein Bedarf von rund 260 Wohnungen. Da seit 2018 224 neue Wohnungen entstanden sind, konnte dieser Bedarf durch Neubauten wohl weitgehend abgedeckt werden.

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

Ersatzbedarf: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in einer Kommune pro Jahr 0,4 % der bestehenden Wohnungen abgehen, weil die Gebäude nicht mehr bewohnbar sind oder nicht mehr saniert werden können. Bei 5.521 Wohnungen in Bad Staffelstein sind dies im Jahr rund 22 Wohnungen, in zehn Jahren somit 220 Wohnungen. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich somit ein Ersatzbedarf von 2.200 m² pro Jahr.

Somit besteht für die Stadt Bad Staffelstein in den nächsten zehn Jahren ein Bedarf von 22.000 m² Wohnbaufläche. In den genannten Bebauungsplänen stehen noch 159 zu bebauende Grundstücke zur Verfügung, somit eine Wohnbaufläche von 15.900 m². Damit verbleibt ein Bedarf von 6.100 m² Wohnbaufläche in den nächsten zehn Jahren. Mit dem Vorhaben entstehen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt 30 neue Bauparzellen. Rechnet man pro Parzelle eine Wohnfläche von rund 100 m², entstehen neue Wohnflächen von insgesamt rund 3.000 m², insgesamt also rund die Hälfte des Bedarfs.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung:

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

Baupflicht:

In die Kaufverträge wird eine Baupflicht eingetragen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

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

Der Mittelbereich Lichtenfels, in dem auch Bad Staffelstein mit zugehörigen Stadtteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP 2023) zu den ländlichen Teilräumen, mit besonderem Handlungsbedarf.

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

Bad Staffelstein erfüllt gemäß Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) zusammen mit Lichtenfels die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums.

Die Stadt soll in ihren zentralen Versorgungsaufgaben für den Westen des Mittelbereichs Lichtenfels und für Teile des Nahbereichs Untersiemau gestärkt und weiter ausgebaut werden. Insbesondere sollen die Erweiterung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen sowie im Gesundheitswesen und die Entlastung des Versorgungs- und Siedlungskerns vom Durchgangsverkehr angestrebt werden.

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

3.2. Fachplanungen

Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass seine Belange berührt werden, da das Plangebiet unmittelbar an die südlich daran vorbeiführende Bahnstrecke 5100, Bamberg – Hof, angrenzt.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass durch den Bahnbetrieb neben Schallemissionen weitere Emissionen wie Abgase, Funkenflug, Abrieb von Bremsen oder elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder entstehen können. Bezüglich Erschütterungen liegt ein Erschütterungsgutachten der Kolbe Geophysik UG, Nürnberg, vom 30. Juli 2021 vor.

Bei der Realisierung der Planung dürfen weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet oder gestört werden. Anpflanzungen in der Nähe von Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigen. Sofern die Möglichkeit besteht, dass von den Verkehrswegen abkommende Fahrzeuge auf die Bahnanlagen gelangen können, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern oder deren Ableitung ist darauf zu achten, dass Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, weist auf Folgendes hin:

Immobilienrechtliche Belange:

Grenzzeichen:

Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Inanspruchnahme von Bahngelände:

Zur Umsetzung der Baumaßnahme darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Kreuzungen:

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen und dergleichen erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- oder Gestattungsverträge an die Bahn zu stellen.

Infrastrukturelle Belange:

Aus- und Umbaumaßnahmen:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bahnbetrieb:

Ansprüche gegen die Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Sicherheit des Eisenbahnverkehrs:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Betreten des Bahngeländes:

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Sichtbeeinträchtigung:

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Baubetrieb keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie etwa durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Blendwirkung:

Photovoltaik- oder Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Schutzabstände:

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Baggerbetrieb:

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- oder Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnfläche oder der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt, so ist eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens vier Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine gegebenenfalls erforderlich Bahnerdung wird hingewiesen.

Ableitung von Oberflächenwasser:

Dach-, Oberflächen- oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Veränderung an Entwässerungsleitungen:

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien oder Erdaushub nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerungen. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Zugang zu Entwässerungsanlagen:

Der Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Funktionsweise der Oberleitungsanlagen:

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlagen darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Die einschlägigen Sicherheitsrichtlinien sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlagen von drei Metern stets einzuhalten.

Erdung von Fahrzeugen:

Kommen Fahrzeuge in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden.

Instandhaltungsarbeiten:

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich sein.

Elektromagnetische Störungen:

Es muss mit elektromagnetischen Beeinflussungen und Störungen von Geräten durch den Zugbetrieb gerechnet werden. Der Antragsteller hat selbst und auf eigene Kosten für die erforderlichen Abschirmungs- oder sonstigen Maßnahmen zu sorgen.

Überbauung von Kabelanlagen:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von Liegenschaften der Bahn jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Spartenauskunft:

Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen oder an deren Grenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die Bahn erforderlich.

Örtliche Einweisung:

Im Zuge der Grundlagenermittlung muss gegebenenfalls eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der Bahn durchgeführt werden.

Schutzabstände:

Kabelanlagen und Kabeltröge der Bahn dürfen nicht überbaut, überschüttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens zwei Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung jederzeit zugänglich bleiben.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn:

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrecht:

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte sowie Abstellmöglichkeiten für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Bahn dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten:

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch geplante Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

Lärmschutzmaßnahmen:

Bei Planungen in der Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbebauung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen um diese Auswirkungen zu verhindern.

Betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen:

Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Mindestabstände von Verkehrsflächen:

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder Ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.

Beleuchtungsanlagen:

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Baustelleneinrichtung:

Baumaterial oder Bauschutt dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich gelangen.

Verkehrssicherungspflicht:

Auf die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden oder zu entfernen.

Schadensersatzansprüche:

Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird verwiesen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Weitere Planungen:

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen sind diese der Bahn erneut zur Stellungnahme vorzulegen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auf die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Die Autobahn GmbH des Bundes weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn keine Ansprüche gegenüber Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können und das Oberflächen- und sonstige Abwasser nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden dürfen.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Der Stadtteil Schönbrunn liegt etwa zwei Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Bad Staffelstein. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schönbrunn.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
Im Nordwesten durch die Reundorfer Straße.
Im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Im Südosten durch die Bahnlinie Hochstadt/Marktzeuln - Breitengüßbach.
Im Südwesten durch den Ortsrand von Schönbrunn.
Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Schönbrunn.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt relativ flach gelagert im Tal des hier von Nordosten nach Südwesten fließenden Mains und entwässert zu dem nordwestlich gelegenen ehemaligen Kiesabbausee (Schönbrunner See). Das Gelände fällt von rund 263 Metern über NN im Süden auf rund 258 Meter über NN im Nordwesten und 257 Meter über NN im Nordosten.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.
Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

5.4. Klimatische Verhältnisse

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

5.5. Hydrologie

5.5.1. Gewässer

Ein Stück nördlich des Planungsgebietes verläuft das Schönbrunner Wasser zum Main hin.

5.5.2. Grundwasser

Das Vorhaben befindet sich etwa 700 Meter linksuferig vom Main, einem Gewässer I. Ordnung. Das Vorhabengebiet liegt in der Mainaue, einem Gebiet mit kiesig-sandigen Ablagerungen und Auenlehmdeckel, welches eine relativ hohe Wasserwegsamkeit aufweist. Beeinflussungen des Grundwassers durch Niederschläge und oberflächlich aufgebrachte Stoffe sind dadurch sehr schnell möglich.

Im vorliegenden geotechnischen Bericht der k2p umwelt-geologie GmbH, Eisfeld, vom 3. September 2021, wird ausgeführt, dass im Untersuchungszeitraum (August 2021) Grundwasser-Flurabstände zwischen 3,30 und 3,50 Meter gemessen wurden.

5.5.3. Überschwemmungsgebiet

Der geplante Standort befindet sich außerhalb des amtlich festgesetzten und faktischen Überschwemmungsgebiets des Mains.

Gemäß den Angaben des Informationsdienstes überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der nördliche Teil des Planungsgebiets im wassersensiblen Bereich des Mains.

Nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes liegt dieser Bereich darüber hinaus im Wirkungsbereich eines Extremhochwassers. Dies betrifft in erster Linie die Bereiche im Norden und Westen des Planungsgebietes. In den Plan wurde die Festsetzung aufgenommen, den Erdgeschoss-Fußboden von Wohngebäuden mindestens über der Höhe des Extrem-Hochwassers anzulegen und Gebäude hochwasserangepasst zu errichten.

5.5.4. Wasserschutzgebiete

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

5.6. Vegetation

Erhaltenswerter Gehölzbestand findet sich im Planungsgebiet nicht.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Bad Staffelstein und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Itz-Baunach-Hügelland (117).

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich pleistozäner und holozäner Talfüllungen des Maintals (Terrassenschotter, teilweise mit Flugsand). Bodenkundlich liegen sandige Braunerden mit Grundwassereinfluss im Untergrund vor. In den tieferen Bereichen liegen Gley-Braunerden vor. Es können in diesen Böden erhöhte Schadstoffgehalte vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt. Vom Wasserwirtschaftsamt wird auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, hingewiesen.

Sofern bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) angezeigt.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass beim Auffinden altbergbaulicher Relikte im Zuge von Baumaßnahmen das Bergamt zu verständigen ist.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

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

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
118	TF, Reundorfer Straße	118/2	TF, Reundorfer Straße
280/1	---	281	---
281/1	---	281/2	---
281/3	---	281/4	---
281/5	---	281/6	---
281/7	---	281/8	---
281/9	---	281/10	---
281/11	---	281/12	---
281/13	---	281/14	---
281/15	---	281/16	---
281/17	Gebrüder-Vetter-Ring	281/20	---
281/21	---	281/22	---
282	Gebrüder-Vetter-Ring	282/1	---
282/2	---	282/3	---
282/4	---	282/5	---
282/6	---	282/7	---
282/8	---	282/9	---
282/10	---	282/11	---
282/12	---	282/13	---
282/14	---	282/15	---
282/16	---	282/17	---
282/20	---	282/22	---
282/25	---	282/26	---
282/27	---	282/28	---
282/29	---	282/30	---
283	TF, Wirtschaftsweg		

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 282/5.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg empfiehlt, dass nach Abschluss von Baumaßnahmen ein Antrag auf Grenzwiederherstellung gestellt wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	19.860 m ²
Verkehrsfläche (Planung):	3.120 m ²
Verkehrsfläche (Bestand):	1.300 m ²
öffentliche Grünfläche:	490 m ²
öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall):	1.810 m ²
private Grünfläche:	1.260 m ²
Summe:	27.840 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Es ist angedacht, ein Wohnbaugebiet in erster Linie für Einzelhausbebauung zu entwickeln. Nach dem vorgelegten Konzept sollen 30 Parzellen entstehen. Bei den Parzellengrenzen handelt es sich lediglich um Vorschläge, sodass sich diese noch verschieben können und sich auch die Anzahl der Parzellen noch ändern kann.

7. Verkehrskonzeption

Das Gebiet wird über die Reundorfer Straße erschlossen, wobei die Zufahrt auf Höhe des gegenüber einmündenden Wirtschaftsweges liegen wird. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Ringstraße. Zur fußläufigen Anbindung an die Ortsmitte und den Kindergarten wird eine Verbindung zum bahnbegleitenden Wirtschaftsweg und zur Bahnstraße geschaffen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

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

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

Die festgesetzten Baumstandorte können in einem Korridor von einer Tiefe von 2,50 Meter, gemessen vom Rand der Straße bzw. des Fußwegs entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden.

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

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

Bei allen Pflanzungen ist die Gehölzliste des Bebauungsplanes anzuwenden.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. **Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet):**

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
Ferienwohnungen sind nur zulässig bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.
Ferienwohnungen werden ausdrücklich zugelassen. Gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und wären gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl von 0,4:
Als Grundflächenzahl wurde die Obergrenze von 0,4 gewählt. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundstücke baulich gut genutzt werden können. Aufgrund der Lage am Stadtrand soll jedoch eine allzu dichte Bebauung vermieden werden.
Höhe baulicher Anlagen (GOK 9m):
Es wurde eine maximal zulässige Gebäudehöhe von neun Metern festgesetzt, welche die Errichtung von zwei Vollgeschossen ermöglichen soll. Gleichzeitig wurde die Wandhöhe auf sieben Meter beschränkt, damit Ortsbild und Nachbarschaft nicht durch übermäßig große und hohe Fassadenflächen beeinträchtigt werden.
 - 2.3. **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Baugrenzen:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Baugrenzen drei Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, um Beeinträchtigungen des Straßenbilds beispielsweise durch zu nahe an der Verkehrsfläche liegende Carports, zu vermeiden. Die rückwärtigen Baugrenzen wurden großzügig festgesetzt. Damit soll den Bauherren ermöglicht werden, die geplanten Gebäude möglichst frei auf dem Grundstück zu platzieren.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Abwasserentsorgung in Schönbrunn erfolgt im Trennsystem mit Überleitung des anfallenden Schmutzwassers zum Hauptort in das dortige Mischsystem und zur zentralen städtischen Kläranlage Bad Staffelstein. Die Abwasserreinigung auf der Kläranlage entspricht dem Stand der Technik. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt analog im Trennsystem.

Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Reundorfer Straße eingeleitet, der dazu um etwa 70 Meter verlängert werden muss und der Kläranlage der Stadt Bad Staffelstein zugeführt.

Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt dem bestehenden Niederschlagswasserkanal (teilweise Verrohrung des Schönbrunner Wassers) zugeführt. Die gedrosselte Einleitmenge aus dem Baugebiet wird vom Fachbüro vorgegeben, das mit der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung für das Stadtgebiet und den Stadtteil Schönbrunn beauftragt ist. Das restliche Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über technische Anlagen zurückgehalten.

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

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

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet ist an die Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bad Staffelstein angeschlossen. Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Weiterhin kann zum Brandschutz der nördlich gelegene ehemalige Kiesabbausee (Schönbrunner See) herangezogen werden, der etwa 200 Meter vom Gebiet entfernt liegt.

Die Wasserversorgung von Schönbrunn erfolgt über die Flachbrunnen Rothof im Maintal gemeinsam mit den Quellen am Staffelberg. Die Wasserversorgungsanlage ist sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als gesichert anzusehen. Der Wassermehrbedarf von rund 6.000 m³ im Jahr (30 Bauparzellen x 4 EW x 50 m³/Jahr) sollte durch die Gewinnungsanlagen mit abgedeckt werden können. Zu den regelmäßig auftretenden Chloridbelastungen im FB I und mittlerweile auch im FB II sollte dringend eine weitergehende Ursachenforschung betrieben und darauf aufbauend eine effektive Abwehrstrategie entwickelt werden. Der Nachweis ausreichender Druckverhältnisse ist durch die Stadt als Betreiber der örtlichen Wasserversorgungs-Anlage in eigener Zuständigkeit zu führen.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendige wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht hingewiesen,

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

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 50 cm rechts und links der Trassenachse.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es erforderlich, dass der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens drei Monate vorher dem Bayernwerk mitzuteilen ist. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist grundsätzlich möglich.

Der Schutzstreifen von Erdgasleitungen beträgt in der Regel je drei Meter beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Gasleitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen im Zuge der weiteren Planung festgelegt werden. Freigelegte Gasleitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, wenn sie vom Bayernwerk auf Beschädigungen überprüft wurden.

Das Gebiet ist an das Netz der Vodafone Deutschland und der Deutschen Telekom angeschlossen.

Am Rande des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf die bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist und deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss.

In Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Die Erschließung mit Breitbandanschlüssen ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt. Dabei wird grundsätzlich ein Sicherstellungsauftrag für die Mitverlegung geeigneter passiver Netzinfrastrukturen für Glasfaserkabel bei der Erschließung von Neubaugebieten festgelegt.

10.3. Müllentsorgung

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

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

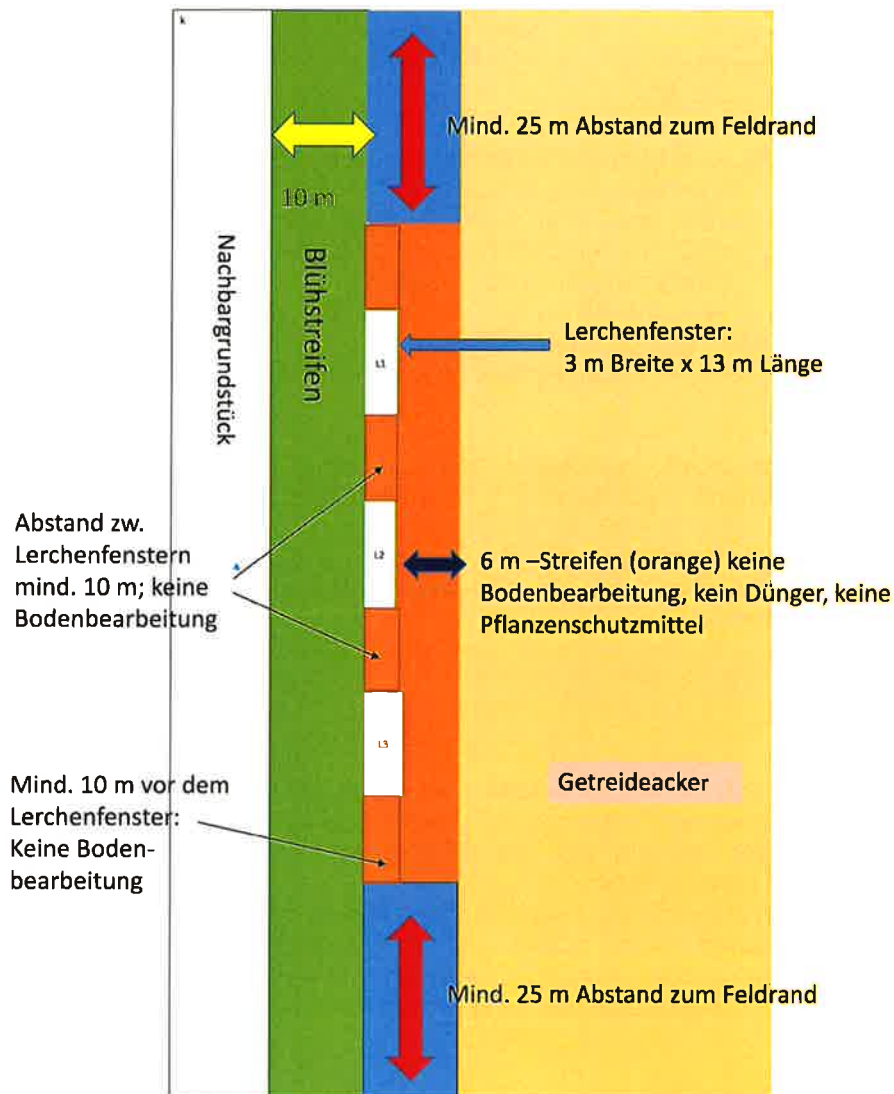
Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutz:

Für das geplante Baugebiet wurde ein Brutpaar der Feldlerche festgestellt, für das ein Ausgleich bereitgestellt werden muss. Dafür wurden die Grundstücke Flur-Nrn. 168 und 173 der Gemarkung Schönbrunn vorgeschlagen. Insbesondere Flur-Nr. 173 wurde für die Feldlerchenmaßnahme favorisiert. Für das verlorengegangene Revier wurde die Anlage von Lerchenfenstern in Kombination mit Blühstreifen gewählt. Der Pächter ist bereit, die Maßnahmen umzusetzen.

Die Dauer der Umsetzung beträgt 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums können die Maßnahmen auch auf anderen geeigneten Flächen (siehe Beschreibung zur Lage der Flächen) umgesetzt werden, sollten aber im Maintal, Gebiete der Städte Bad Staffelstein oder Lichtenfels oder des Marktes Ebensfeld, liegen. Die Einrichtung der Lerchenfenster muss jährlich dokumentiert werden. Am einfachsten wäre dies durch ein Monitoring durch einen Gutachter. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Ausgleichsmaßnahmen jährlich zu informieren.

Beispiel für eine Feldlerchenmaßnahme



11.2.2. Lärmschutz

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a-30

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer und Gästezimmer) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen ein ausreichender Luftwechsel (Nennlüftung) auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Hinweise:

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.13064-b01 vom 2. Februar 2022 dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

11.2.3. Luftreinhaltung

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

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

11.2.4. Staub-/Ammoniakemissionen

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Geruchs-, Staub- und Ammoniakemissionen, die von ordnungsgemäßigem landwirtschaftlichem Betrieb hervorgerufen werden, sind, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen von den Anliegern hinzunehmen.

12. Umweltbericht

12.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von rund 2,8 Hektar. Davon werden zwischen 0,8 und 0,9 Hektar mit Gebäuden oder Verkehrsflächen versiegelt.

12.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

12.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Prägende Strukturelemente, wie Hecken oder Baumreihen fehlen.

12.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Mit der Erschließung des Baugebiets soll neuer Wohnraum in erster Linie für den Ortsteil Schönbrunn und die Stadt Bad Staffelstein geschaffen werden. Positive Effekte für die Einwohnerentwicklung der Kommune werden erwartet.

12.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.
Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

- **Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:**

Eine Versiegelung von Flächen ist unvermeidbar. Es sollen jedoch, wo möglich, wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen im Außenbereich verwendet werden. Das Niederschlagswasser soll ortsnahe, möglichst auf den Grundstücken selbst, versickert werden. Überläufe von Sickeranlagen sowie Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, das nicht versickert, werden an einen Regenwasserkanal angeschlossen und gegebenenfalls gedrosselt in das „Schönbrunner Wasser“ eingeleitet.

- **Verkehrliche Maßnahmen:**

Der mit Erschließung und Bebauung des Gebietes anfallende zusätzliche Verkehr kann über die bestehenden Straßen problemlos abgewickelt werden.

- **Schallschutzmaßnahmen:**

Auf die Ausführungen unter Punkt 12.2.2. dieser Begründung wird verwiesen.

12.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

12.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In Schönbrunn selbst bestehen keine Alternativen zur geplanten Bebauung. Im Nordwesten und Südwesten grenzt unmittelbar das Überschwemmungsgebiet des Mains an, im Südosten die Bahnlinie.

Bad Staffelstein wird ebenfalls im Nordwesten von der Bahn und im Südosten von der Autobahn eingeschränkt. Allerdings stehen besonders im südlichen Bereich noch größere Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung. Im vorliegenden Fall geht die Initiative zur Planung von privaten Investoren aus, die ihr Vorhaben in Schönbrunn durchführen wollen. Die Ausweisung von relativ kleinen Bauparzellen soll den Flächenverbrauch auf ein Minimum beschränken.

In den größeren Gemeindeteilen Altenbanz, Frauendorf und Kümmersreuth, Loffeld, Stublang und Wiesen sowie End, Gößnitz, Grundfeld, Hausen, Horsdorf, Kaider, Nedensdorf, Neubanz, Püchitz, Romanthal, Schwabthal, Serkendorf, Stadel, Unnersdorf, Unterzettlitz und Wolfsdorf ist die Neuausweisung größerer Wohngebiete nicht erwünscht. Hier soll sich die bauliche Entwicklung auf den örtlichen Bedarf beschränken.

12.6. Zusätzliche Angaben

12.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Nach Gesprächen mit der Stadtverwaltung über Ziele und Zwecke der Planung wurde das Gelände mehrmals in Augenschein genommen und ein Vorentwurf erstellt. Dieser wurde mit der Stadtverwaltung und den Investoren abgestimmt und anschließend vom Stadtrat gebilligt. Ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Bodengutachten liegen vor.

12.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Neben den bereits in Punkt 12.2.2. beschriebenen Emissionen aus der bestehenden Nutzung würden bei Umsetzung der Planung temporäre Emissionen während der Bauzeit, wie Lärm, Staub, Verkehr entstehen. Dauerhaft ist ein gewisser Anstieg des Straßenverkehrs zu erwarten, der jedoch, wie in Punkt 13.3. dargestellt, aufgrund des günstigen Verkehrsanschlusses des Gebiets kaum zu Beeinträchtigungen führen dürfte.

12.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine.

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

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

12.7. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bebauungsplanung

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

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht für die im Umkreis lebende Bevölkerung keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit.

Mit Lärm- und Staubemissionen ist nur während der Bauphase zu rechnen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich, da sich die betroffenen Flächen an den Ortsrand anschließen. Diese geringe Beeinträchtigung wird jedoch durch die geplanten Bepflanzungen ausgeglichen. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Planung kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Sofern im Zuge des Verfahrens keine anderen Erkenntnisse gewonnen werden, kann daher von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden.

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion.

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

Großflächige Fensterfronten sollten wegen der Gefahr des Vogelschlags vermieden werden. Der Einsatz von Vogelschutzgläsern wird empfohlen.

Schutzgut Boden:

Eine Versiegelung von Flächen ist unvermeidbar. Es sollen jedoch, wo möglich, wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen im Außenbereich verwendet werden. Das Niederschlagswasser soll ortsnah, möglichst auf den Grundstücken selbst, versickert werden. Überläufe von Sickeranlagen sowie Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, das nicht versickert, werden an einen Regenwasserkanal angeschlossen und gegebenenfalls gedrosselt in das „Schönbrunner Wasser“ eingeleitet.

Die Flächen besitzen mittlere bis gute Bodenwertigkeiten. Abgeschobener Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern und entweder bei der Geländegestaltung zu verwenden oder der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Erosionsgefahr durch Wind und Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird bei einem Abschieben und Aufhalden des Oberbodens verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes sollte nicht erfolgen, kann jedoch im Bereich von Gartenflächen nicht ausgeschlossen werden. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden in Form von Heizungs- oder Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe können ebenfalls als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen anfallen. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Im neu zu bebauendem Bereich sind der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit fachgerecht zu verwerten.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Für die oben genannten Punkte ist für die verschiedenen Bauphasen, auch angesichts der vermutlich geogen erhöhten Hintergrundwerte, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Aufgrund der Flächengröße und der Sensibilität des Standorts wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) dringend empfohlen, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt. Die BBB soll zumindest von der Planung bis zur Erschließung beteiligt werden und konkrete bodenschutzfachliche Vorgaben für die spätere Bebauung der Einzelparzellen festlegen oder vorschlagen.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche fällt zum Main bzw. zum vorgelagerten ehemaligen Kiesabbausee hin. Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es in den Main oder den Schönbrunner See. Weitere Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Zu Lärm-Immissionen wird auf die Ausführungen in Punkt 12.2.2. verwiesen. Aus landwirtschaftlicher Nutzung mit Lärm, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes wird durch die Maßnahme keine Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Der Bereich um Bad Staffelstein stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Große, zusammenhängende Waldflächen finden sich nördlich und südlich von Lichtenfels sowie nördlich Bad Staffelstein (Banzer Wald). Eingriffe in bestehende Nutzungen könnten kleinklimatische Auswirkungen hervorrufen. Kaltluftströme von höher liegenden Waldflächen können nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden statt, da Flächen umgenutzt werden. Damit ist auch eine Änderung der Vegetation verbunden.

Die Fläche weist keine erhebliche Fernwirkung auf, die Einsehbarkeit ist nur im Nahbereich von der Reundorfer Straße und aus Richtung Nordosten aus gegeben.

Damit sich der Bereich in das Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein erhaltenswerter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Bad Staffelstein oder von Schönbrunn findet nicht statt, ebenso wenig eine Veränderung der Landnutzungsformen, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

13. Verfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

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



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 22. Oktober 2024
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2024