



# Stadt Bad Staffelstein

---

## VORABZUG

### Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünord- nungsplan

„Grundfeld - Nordwest“

### Planbegründung

mit separatem Umweltbericht

Entwurf vom 28.10.2025

Bearbeitung:

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



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>4</b>
3.1	Vorhabenträger	4
3.2	Verfahrensart	5
3.3	Behörden-/Trägerbeteiligung	5
3.4	Öffentlichkeitsbeteiligung	6
3.5	Verfahrensverlauf	7
3.6	Durchführung des Verfahrens	7
<b>4.</b>	<b>LAGE PLANGEBIET UND ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8</b>
4.1	Lage des Plangebietes	8
4.2	Abgrenzung Geltungsbereich vBBP/GOP	9
4.3	Abgrenzung Geltungsbereich VEP	9
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>10</b>
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2025)	10
5.2	Bestandsvermessung (Stand: 05/2025)	10
5.3	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 05/2025, 06/2025, 09/2025)	10
<b>5.4</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>10</b>
5.4.1	Bestandteile des vBBP/GOP	10
5.4.1.1	vBBP/GOP (Satzung der Stadt Bad Staffelstein)	10
5.4.1.2	VEP des Vorhabenträgers	11
5.4.1.3	Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag	12
5.4.1.4	Sonstige Planunterlagen, Gutachten, Untersuchungen	12
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)</b>	<b>13</b>
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	13
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	17
<b>6.2</b>	<b>Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)</b>	<b>23</b>

6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	23
6.2.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	27
<b>6.3</b>	<b>Überörtliche Planungen</b>	<b>32</b>
<b>6.4.</b>	<b>Interkommunales Abstimmungsgebot</b>	<b>32</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>34</b>
<b>7.1</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>34</b>
<b>7.2</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>35</b>
<b>7.3</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>35</b>
<b>7.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>36</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>37</b>
<b>7.6</b>	<b>Geothermie</b>	<b>38</b>
<b>7.7</b>	<b>Wasser</b>	<b>38</b>
7.7.1	Allgemeine Informationen	38
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	39
7.7.2	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	39
7.7.2.3	Wassersensible Bereiche	40
<b>7.8</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>42</b>
7.8.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	42
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	43
7.8.3	Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“)	44
7.8.4	Belange der Landwirtschaft	47
7.8.5	Bestandssparten	48
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>49</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>49</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>50</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>53</b>
<b>8.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>54</b>
<b>8.5</b>	<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>55</b>
<b>8.6</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>56</b>
8.6.1	Allgemeine Hinweise	56
8.6.2	Schmutzwasserbeseitigung	56
8.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	57
8.6.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	60
8.6.5	Müllbeseitigung	60
<b>8.7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>62</b>

<b>8.8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>64</b>
8.8.1	Allgemeine Hinweise	64
8.8.2	Vorgaben für die Baugrundstücke	64
<b>8.9</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>	<b>69</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>71</b>
9.1	Abstandsflächen	71
9.2	Dachgestaltung	71
9.3	Fassaden-/Wandgestaltung	73
9.4	Einfriedungen	75
9.5	Stellplätze, Garagen, Carports	77
9.6	Untergeordnete Nebenanlagen	78
9.7	Nicht überbaute Flächen	78
9.8	Beleuchtung	79
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>80</b>
10.1	Beleuchtung	80
10.2	Lautsprecheranlagen	80
10.3	Verkehrslärm	80
10.4	Gewerbelärm	81
10.5	Landwirtschaftliche Emissionen	81
10.4	Vorhabenbezogene Geruchsemissionen	84
<b>11.</b>	<b>UMWELTBEZOGENE BELANGE</b>	<b>86</b>
11.1	Boden und Wasser	86
11.2	Klima	88
11.3	Luft	90
11.4	Energiekonzept	90
<b>12.</b>	<b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b>	<b>93</b>
12.1	Allgemeine Hinweise	93
12.2	Bestand und Betroffenheiten der Arten	95
12.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL	95

12.2.2	Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL	96
12.2.2.1	Biber, Wildkatze, Fischotter	96
12.2.2.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten	97
12.2.2.3	Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)	112
12.2.2.4	Reptilien	114
12.2.2.5	Amphibien	116
12.2.2.6	Libellen	117
12.2.2.7	Käfer	118
12.2.2.8	Schmetterlinge	118
12.2.2.9	Heuschrecken	120
12.2.2.10	Weichtiere	121
12.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	121
12.2.3.1	Bodenbrüter	121
12.2.3.2	Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten	123
12.2.3.3	Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)	125
12.2.3.4	Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)	126
12.2.3.5	Vögel am/im Wasser	126
<b>12.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b>	<b>126</b>
<b>12.4</b>	<b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)</b>	<b>128</b>
<b>12.5</b>	<b>Gutachterliches Fazit</b>	<b>129</b>
<b>13.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>130</b>
<b>14.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>130</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>131</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>131</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>131</b>
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	131
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	133
1.1.2.1	Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung	133
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	133
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen	134
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleit-planes berücksichtigt wurden</b>	<b>135</b>
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)	135
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 08/2025)	135
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	136

1.2.4	Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; der Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)	143
1.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)	149
1.2.5.1	Zielkarte Boden	149
1.2.5.2	Zielkarte Wasser	150
1.2.5.3	Zielkarte Luft/Klima	150
1.2.5.4	Zielkarte Arten/Lebensräume	150
1.2.5.5	Zielkarte Landschaftsbild/Erleben	151
1.2.5.6	Zielkarte Historische Kulturlandschaft	151
1.2.5.7	Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich	152
1.2.5.8	Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung	152
1.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Lichtenfels (ABSP, Stand: 10/1995)	152
1.2.7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)	152
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>153</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>153</b>
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	153
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	153
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	154
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	155
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	157
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	159
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	160
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	161
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	161
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	162
<b>2.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>163</b>
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	164
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)	164
2.2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna	165
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	166
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	167
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	168
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	169
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	169
2.2.1.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	169
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	170
2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	170
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	171
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	172
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	174

2.2.7	Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	175
2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	176
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	176
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen</b>	<b>176</b>
2.3.1	Schutzgut Mensch	176
2.3.2	Schutzgut Flora/Fauna	177
2.3.3	Schutzgut Boden	181
2.3.4	Schutzgut Wasser	184
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft	185
2.3.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	186
2.3.7	Schutzgut Kultur-/Sachgüter	187
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen</b>	<b>188</b>
2.4.1	Ermittlung Eingriffsumfang	188
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	188
<b>2.5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	<b>188</b>
<b>2.6</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</b>	<b>190</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>192</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)</b>	<b>192</b>
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	192
3.1.1.1	Umweltbericht	192
3.1.1.2	Schalltechnische Untersuchung	193
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	194
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>195</b>
3.2.1	Allgemeine Hinweise	195
3.2.2	Herleitung der Überwachung	195
3.2.3	Beschreibung der Überwachung	196
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>196</b>
<b>3.4</b>	<b>Referenzliste der herangezogenen Quellen</b>	<b>197</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>199</b>

## A. PLANBEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/GOP) mit der Bezeichnung „Grundfeld - Nordwest“ sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

### 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Ziel des vBBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“) Wohnen/ Pferdesportanlage („W/PSA“)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Das „SO“ teilt sich in zwei Teilflächen auf:

- „SO<sub>W/PSA</sub> 1“: Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude zur priv. Nutzung (Haupt-, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports, private Gartenflächen)
- „SO<sub>W/PSA</sub> 2“: Zulässig ist eine priv. Pferdesportanlage für max. 12 Tiere in Stallhaltung sowie zusätzlich max. 5 Tiere in Offenstallhaltung. Zulässig sind
  - eine Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik- Wasch- und Lagerräumen
  - eine Führ-/Longierhalle mit Wohnung für Stallpersonal
  - eine Bergehalle mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/ Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum sowie
  - ein Außenreitplatz.

Seitens des Vorhabenträgers (siehe (s.) Teil A. Kapitel (Kap.) 3.1 „Vorhabenträger“) geplant ist innerhalb der Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP weiterhin die Umwandlung bisher bestehender Ackerflächen in Weiden/Koppeln. Die Entwicklung der Sondergebietsflächen erfolgt im Bereich bereits derzeit vollständig anthropogen überprägter, mit Gebäuden überbauter bzw. versiegelter Flächen.

Der wirksame FNP/LSP stellt für die südöstliche Geltungsbereichshälfte derzeit Siedlungsflächen im Sinne gewerblicher Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar, so dass grundsätzlich eine städtebauliche (Neu-) Entwicklung in diesem Bereich nicht überraschend kommt. Teile dieser gewerblichen Bauflächen sind bereits derzeit bebaut bzw. umfangreich versiegelt/befestigt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, den gesamten Altgebäudebestand (Lager-/ Logistikhalle) zu beseitigen und an deren Stelle die für die private Pferdesportanlage notwendigen Gebäude und das private Wohnhaus zu errichten.

Die Festsetzung des „SO<sub>W/PSA</sub>“ erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche des Ortsteiles Grundfeld in städtebaulich integrierter Lage. Die Festsetzung an der im vBBP/GOP fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil die Plangebietsflächen durch die Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“) sehr gut erschlossen und sehr gut an das örtliche/ überörtliche Straßennetz angebunden sind. Darüber hinaus handelt es sich um teilflächig bebaute/versiegelte Flächen an der Schnittstelle zwischen der freien Landschaft und dem bestehenden Siedlungsgebiet, die sich für eine solche städtebauliche Neuentwicklung anbieten. Die Festsetzung des „SO<sub>W/PSA</sub>“ fügt sich auch insofern in den städtebaulichen Bestand ein, als der wirksame, kommunale Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) nordöstlich des Plangebietes gemischte Bauflächen darstellt und südöstlich der St 2197 Wohnbauflächen. Die Siedlungsflächen von Grundfeld sind als dörflich geprägte Siedlungsflächen anzusprechen. Die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen (Wohnen, private Tierhaltung) fügen sich in diese Prägung und in dieses Umfeld ein. Damit ist die Entwicklung des geplanten „SO<sub>W/PSA</sub>“ gegenüber den bisher planerisch im FNP/LSP dargestellten und tatsächlich vorhandenen, gewerblichen Nutzungen als städtebaulich verträglicher/günstiger zu bezeichnen, als die bisherige kommunale Planungsabsicht und der faktische Bestand in diesem Bereich.

Auf dem Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 177 der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld befindet sich eine seit vielen Jahren leerstehende, ungenutzte Lager-/Betriebs-/Logistikhalle. Die übrigen Grundstücksflächen der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) sind nahezu vollständig versiegelt. Die Stadt Bad Staffelstein hat ein hohes Interesse daran, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und hier die Möglichkeit für eine Neuentwicklung zu schaffen. Mit dem vBBP/GOP verfolgt die Stadt Bad Staffelstein den Weg der Konversion, der Um-, Nach- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung einer vormaligen, innerörtlich gelegenen, großen Gewerbebrache sowie die Beseitigung von großmaßstäblichen Gebäudeleerständen.

Die Stadt Bad Staffelstein entspricht mit dem vBBP/GOP den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (s. Teil A. Kap. 6 „Planungsvorgaben“), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen ist einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung der Vor-

rang zu geben und insgesamt Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Die von der Stadt Bad Staffelstein mit dem vBBP/GOP vorbereitete Entwicklung entspricht hierbei dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche hinein vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungs- und Stadtstrukturen, peripheren „Einfamilienhausbrei“ und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende städtebauliche Entwicklungen, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen. Der vBBP/GOP verfolgt letztlich folgende, wesentliche Planungsziele:

- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie seines Umfeldes
- Zuführung vormals gewerblich genutzter, innerörtlicher Bereiche in ein „SO<sub>W/PSA</sub>“

Die Stadt Bad Staffelstein und ihr Gemeindegebiet haben als Wohn- und Lebensstandort bzw. als Standort für Handel, Gewerbe und Produktion hohe Qualität. Die Bereitstellung dafür notwendiger Entwicklungsflächen ist eine der vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben, denen sich die Stadtverwaltung gegenüber sieht. Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das Gemeindegebiet als Standort für Handel, Gewerbe, Betriebe sowie insbesondere auch zum Wohnen und Leben langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Der vBBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, dies sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsflächen als Wohnstandort und als Beitrag zur Revitalisierung vorhandener Flächenreserven entspricht der vBBP/GOP letztlich den städtebaulichen Zielen und Vorgaben, die sich die Stadt Bad Staffelstein gesetzt hat. Die Stadt Bad Staffelstein fördert auf diese Weise die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Siedlungsflächenteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht weiterhin das Anliegen, mittels des vBBP/GOP die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Um-/Neunutzung bestehender Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ im Gemeindegebiet zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen

und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Stadt Bad Staffelstein profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den vBBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein für den vBBP/GOP in seiner Sitzung am 29.07.2025 den notwendigen Aufstellungsbeschluss.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Vorhabenträger**

Vorhabenträger ist

Herr Stephan Rösler  
Wirtsberg 2  
96215 Lichtenfels

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Bad Staffelstein abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens „bereit und in der Lage sein“. Mit dem Merkmal „in der Lage sein“ des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden Anforderungen an die finanzielle, fachliche und rechtliche Fähigkeit des Vorhabenträgers gestellt.

Der Vorhabenträger hat bereits in der Vergangenheit an anderer Stelle bauliche Projekte/Vorhaben mindestens vergleichbarer Größe und Komplexität realisiert. Daraus leitet die Stadt Bad Staffelstein ab, dass auch im vorliegenden Planfall die notwendige Finanzierung gesichert ist bzw. der Vorhabenträger auf die notwendigen Finanzmittel zurückgreifen kann bzw. von Banken zur Verfügung gestellt bekommt. Auch an der fachlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers hat die Stadt Bad Staffelstein keinen Zweifel. Bereits realisierte und der Stadt Bad Staffelstein Projekte belegen, dass der Vorhabenträger entsprechende Bauprojekte fachlich bewältigen kann. Er verfügt nach Kenntnis der Stadt Bad Staffelstein über das dazu erforderliche Personal bzw. ist in der Lage, sich notwendigen, externen Sachverstand zu beschaffen. Das zeigt auch das vorliegende Bauleitplanverfahren.

Der Vorhabenträger ist weiterhin Eigentümer aller für die Vorhabenrealisierung notwendiger Grundstücke (Fl.-Nr. 177 - 179, 181 (TF), 183, 184). Für alle genannten Grundstücke liegen notariell bekundete Kauf-/Tauschurkunden vor.

Der Vorhabenträger hat erhebliche finanzielle Vorleistungen in das Projekt investiert (z. B. für Grunderwerb, Planung, Gutachten). All dies zeigt seine Bereitschaft, das Vorhaben durchzuführen, die Fähigkeit vorausschauend zu planen und längerfristige Investitionen zu tätigen, die zunächst noch keine Erträge bringen, und ermöglicht der Stadt Bad Staffelstein die aus Rechtsgrün-

den erforderliche Prognose, dass der Vorhabenträger in der Lage sein wird, das Projekt/Vorhaben wirtschaftlich zu bewältigen.

### 3.2 Verfahrensart

Die Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „SO<sub>W/PSA</sub>“ gemäß § 11 BauNVO erfolgt im vorliegenden Fall auf Grundlage des § 12 Abs. 3 a BauGB („gelockerte Vorhabenbindung“). Zum Vorhaben wird das geplante Baugebiet durch die Ausgestaltung im Durchführungsvertrag, in dem definiert wird, was das Vorhaben ist. Der vBBP/GOP darf nur solche Vorhaben zulassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Der vBBP/GOP mit gesondert vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entspricht diesen Vorgaben. Gemäß den Vorgaben des § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB enthält der vBBP/GOP eine gleichlautende Festsetzung.

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 12.05.2025 bei der Stadt Bad Staffelstein gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Antrag, ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vBBP/GOP durchzuführen. In der Folge fasste der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein in seiner Sitzung am 29.07.2025 den Beschluss, den vorhabenbezogenen vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren durchzuführen. Durchgeführt wird das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### 3.3 Behörden-/Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Lichtenfels
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg
5. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München

7. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
8. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg, Coburg
10. Deutsche Telekom Technik GmbH
11. Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Kulmbach, Kulmbach
12. BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin
13. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
14. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
15. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
16. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V (VLAB), Erbendorf
17. Kreisbrandrat, Herr Kraus, LRA Lichtenfels, Brandschutzdienststelle
18. Kreisheimatpflegerin, Frau Göldner, Weismain
19. Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
20. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
21. Stadt Scheßlitz
22. Gemeinde Wattendorf
23. Stadt Lichtenfels
24. Gemeinde Untersiemau
25. Gemeinde Großheirath
26. Gemeinde Itzgrund

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

### **3.4 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging bei der Stadt Bad Staffelstein eine Stellungnahmen ein, die ausgehend von der künftigen privaten Tierhaltung mit maximal bis zu 17 Tieren eine erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigung in Folge davon ausgehender, über den Luftweg übertragener Allergene (Tierhaare, Hautschuppen) einwendete. Hierzu stellte die Stadt Bad Staffelstein im Rahmen der Abwägung fest, dass grundsätzlich zunächst nicht jede subjektiv empfundene Betroffenheit gleichsam automatisch zu einer Abwägungspflicht zugunsten des Einwenders führe. Entscheidend sei, ob eine hinreichende

Wahrscheinlichkeit einer erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung besteht. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit bemisst sich nach dem Maßstab des „durchschnittlich empfindlichen Menschen“. Prüfrelevant sei demnach die Frage, ob das Vorhaben zu einem erheblichen konkreten Gesundheitsrisiko führt, oder nicht. Ein solches besonderes Gesundheitsrisiko konnte/kann die Stadt Bad Staffelstein jedoch nicht erkennen und begründete dies entsprechend. Die Stadt Bad Staffelstein hat hierbei auch berücksichtigt, dass es sich im Falle Grundfelds um eine zweifelsfrei dörflich geprägte Siedlungsfläche handelt, in dem durch die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung direkt innerhalb des Dorfes (auch mit Viehhaltung) sowie auch außerhalb (Aussiedlerhof) Expositionen gegenüber tierischen Allergenen ortsüblich ist. Die neu geplante Nutzung fügt sich unter Berücksichtigung der Abstände, der bestehenden Trennwirkungen (Straße, Gehölzstreifen) und der bereits vorhandenen Vorbelastung ein und führt nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Gesundheitsgefährdung. Ein Allergiker kann in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld keine allergenfreie Umgebung verlangen. Notwendige Abstände sind eingehalten, daher kann das Vorhaben auch aufgrund dieser Tatsache nicht zur Unzumutbarkeit führen.

### 3.5      **Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	29.07.2025
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss:	31.07.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.08.2025 - 05.09.2025
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	01.08.2025 - 05.09.2025
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	28.10.2025
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.11.2025
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.11.2025 - 12.12.2025
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	11.11.2025 - 12.12.2025
Satzungsbeschluss:	-
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	-

### 3.6      **Durchführung des Verfahrens**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Bad Staffelstein unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der von ihr beauftragten Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

## 4. LAGE PLANGEBIET UND ABGRENZUNG GELTUNGSBE- REICH

### 4.1 Lage des Plangebietes

Der zum Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein gehörende Ortsteil Grundfeld liegt im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels, ca. 3,5 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums des Hauptortes Bad Staffelstein, südöstlich der Bundesautobahn BAB A 73, beiderseits der Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“, s. Abbildung (Abb.) 1).



Abb. 1: Lage des Ortsteiles Grundfeld im Raum (rot gestrichelt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich im Norden/Nordwesten von Grundfeld, nördlich/nordwestlich an der St 2197 („Bundesstraße“, s. Abb. 2).



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



## 4.2 Abgrenzung Geltungsbereich vBBP/GOP

Die Geltungsbereichsgröße (= Plangebiet) des vBBP/GOP beträgt ca. 3,80 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 182 und 181 (beide Wirtschaftswege), 195 (Wiese/Grünland mit unterirdisch verrohrtem „Schöntalbach“), 177/1 (Gebäude vormalige Freileitung), 240/3 (private Gartenfläche mit Gehölzbestand) und 240 (Privatgrundstück mit Haupt-/ Nebengebäuden, vormalig Gastronomie-/Biergarten-/Beherbergungsbetrieb, Stellplatzflächen),
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 180 (Wirtschaftsweg),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 185 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 176 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg, Gehölzbestand entlang St 2197) und 252 (St 2197/ „Bundesstraße“)

begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177 - 179, 181 (TF), 183, 184 und 195 (TF).

Mit Ausnahme des teilflächig im Geltungsbereich des vBBP/GOP liegenden Grundstückes mit den Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld, Eigentum Stadt Bad Staffelstein) befinden sich alle übrigen, im Geltungsbereich des vBBP/GOP liegenden Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Grundstück Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) durchschneidet das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Grundstück Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) und unterteilt dieses in drei räumlich voneinander getrennte Einzelflächen. Innerhalb entlang der Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) verlaufen mehrere unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen der Stadt Bad Staffelstein (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 7.8.5 „Bestandssparten“ und Teil A. Kap. 8.9 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“). Oberirdisch war/ist eine räumlich/funktionale, bauliche Trennung zwischen der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) und der Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) optisch nicht erkenn-/sichtbar. Die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) wurden von den bisherigen Eigentümern/-innen mitgenutzt und baulich/gestalterisch identisch überplant. Dies wird auch künftig so der Fall sein. Die Einbeziehung der Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) in den Geltungsbereich des vBBP/GOP ist notwendig, um die Belange/Interessen der Stadt Bad Staffelstein im Hinblick auf Pflege und Unterhalt des verrohrten „Schöntalbaches“ und der dort verlaufenden Leitungen langfristig sicherzustellen. Daher ist die Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) Teil des Vorhabens (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 4.3 „Abgrenzung Geltungsbereich VEP“).

## 4.3 Abgrenzung Geltungsbereich VEP

Der Geltungsbereich des VEP ist mit dem des vBBP/GOP (s. Teil A. Kap. 4.2 „Abgrenzung Geltungsbereich vBBP/GOP“) identisch.

## **5. PLANGRUNDLAGEN**

### **5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2025)**

Dem BBP/GOP liegt die DFK des ADBV Coburg (zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bad Staffelstein, Stand: 05/2025) zugrunde. Die DFK ist der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

### **5.2 Bestandsvermessung (Stand: 05/2025)**

Der vBBP/GOP basiert auf einer terrestrischen, digitalen Bestandsvermessung (Stand: 05.05.2025, H & P, 96047 Bamberg). Diese ist in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlichen entsprechende Signaturen die grafische Darstellung der Ur-gelände-vermessung.

### **5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 05/2025, 06/2025, 09/2025)**

Nach Vorlage des schriftlichen Auftrages am 30.04.2025 erfolgten jeweils durch H & P am 02.05.2025 sowie am 05.05.2025 Begehungen zur detaillierten Bestandserfassung/-aufnahme (Gebäude, Biotop- und Nutzungstypenkartierung). Am 05.05.2025 erfolgte hierbei gleichzeitig eine terrestrische Bestandsvermessung der Geltungsbereichsflächen. Beide Begehungen dienten neben der eigentlichen Biotop- und Nutzungstypenkartierung als Grundlage sowie zur Vorbereitung (Identifizierung relevanter Biotopflächen, Biotop- und Lebensraumstrukturen) der anschließenden, ausschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung dienenden Begehungen/ Bestandsaufnahmen (diese jeweils 06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 15.09.2025, ebenfalls H & P). Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 12 („Artenschutzrechtliche Belange“) in Kombination mit der Anlage 2 zu dieser Planbegründung mit Umweltbericht wird hingewiesen.

### **5.4 Planunterlagen**

#### **5.4.1 Bestandteile des vBBP/GOP**

Der vBBP/GOP besteht gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den drei nachfolgenden Teilen:

##### **5.4.1.1 vBBP/GOP (Satzung der Stadt Bad Staffelstein)**

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 28.10.2025), H & P, 96047 Bamberg

- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum Entwurf vom 28.10.2025, inkl. Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan), Anlage 2 (Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen), Anlage 3 (Übersichtstabelle Monitoring), Anlage 4 (CEF - Fläche Feldlerche), jeweils Stand: 28.10.2025

#### 5.4.1.2 VEP des Vorhabenträgers

Das Vorhaben des Vorhabenträgers ist in folgenden Planunterlagen dargestellt und visualisiert:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Gesamtanlage Lageplan, grafisch, M 1 : 1.000, Plan - Nr.: VEP\_01, Stand: 01.10.2025, Struktur Design, Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Gesamtanlage Lageplan mit Grundrissen, M 1 : 100, Plan - Nr.: VEP\_02, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Wohngebäude, Grundriss EG, OG, DG, Schnitte, Lageplan, M 1 : 100/1 : 1.000, Plan - Nr.: VEP\_03, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Wohngebäude, Ansichten, Geländeschnitt, M 1 : 100/1 : 1.000, Plan - Nr.: VEP\_04, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Wohngebäude, Abstandsflächen, M 1 : 100, Plan - Nr.: VEP\_05, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Wohngebäude, Entwässerung Grundriss EG, Schnitt, Übersichtsplan, M 1 : 100/M 1 : 500, Plan - Nr.: VEP\_06, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Bewegungshalle u. Stallanbau, Grundriss, Schnitt 1 - 1, Lageplan, M 1 : 100/M 1 : 1.000, Plan - Nr.: VEP\_07, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Bewegungshalle u. Stallanbau, Ansichten, Lageplan, M 1 : 100, Plan - Nr.: VEP\_08, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest, Bergehalle, Laufstall und Miste, Grundriss, Schnitt 2 - 2, 3 - 3, 4 - 4, M 1 : 100, Plan - Nr.: VEP\_09, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest, Bergehalle, Laufstall und Miste, Ansichten, M 1 : 100, Plan - Nr.: VEP\_10, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest, Einliegerwohnung, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Übersichtsplan, M 1 : 100/1 : 1.000, Plan - Nr.: VEP\_11, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Neubau einer Pferdeanlage im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest, Longierhalle, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Plan, M 1 : 100, Plan – Nr.: VEP\_12, Stand: 01.10.2025, Struktur Design Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels
- Perspektiven, Animationen, Stand: 22.09.2025, Struktur Design, Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH, 96215 Lichtenfels

#### 5.4.1.3 Durchführung- und Erschließungssicherungsvertrag

Das im vorliegenden Planfall nach § 11 BauNVO festgesetzte Baugebiet („SO<sub>W/PSA</sub>“) wird durch entsprechende inhaltliche Ausgestaltungen im Durchführungsvertrag zum eigentlichen Vorhaben. Im Durchführungsvertrag wird definiert, was das Vorhaben ist. Der vBBP/GOP darf nur solche Vorhaben zulassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB). Demnach gibt die Planurkunde des vBBP/GOP das wieder, wozu sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 5.4.1.4 Sonstige Planunterlagen, Gutachten, Untersuchungen

Folgende Unterlagen wurden erstellt und werden verwendet, die nicht Bestandteil des vBBP/GOP sind, jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Schalltechnische Untersuchung vom 28.10.2025, H & P, 96047 Bamberg

## 6. PLANUNGSVORGABEN

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

#### 6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Das Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein liegt laut der Strukturkarte zum LEP im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 3, hellgelbe Fläche) bzw. innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, hellblaue Senkrechtparallelschraffur). Bad Staffelstein ist als Mittel- und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als Doppelzentrum eingestuft (s. Abb. 3, rote Kreise, schwarz umrandet mit schwarzer Verbindungslinie).

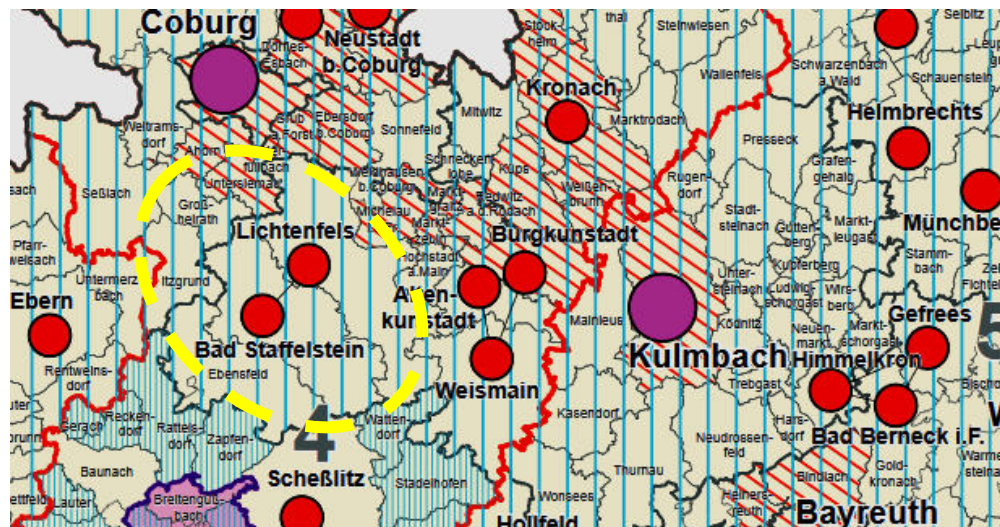


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Darstellung genordet, o. M., Lage der Gemeinde gelb gestrichelt gekennzeichnet, Quelle: LEP)

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Sicherung und Förderung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen stellt die räumliche Dimension staatlicher Vorsorge zur Gewährleistung vergleichbarer Chancen der freien und gleichen Entfaltung der Persönlichkeit und gesellschaftlicher Teilhabe dar (räumliche Gerechtigkeit). Sie dient dem sozialen Ausgleich in räumlicher Hinsicht und ist ein wichtiger raumbezogener Beitrag zur Gewährleistung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftlicher Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit. Es geht darum, eine räumliche Gerechtigkeit zu gewährleisten, also den Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu*

*geben und regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Räumliche Gerechtigkeit trägt ganz wesentlich zur Integration und Identifikation mit einem Gemeinwesen bei. Sie ist nicht als räumliche Mindestausstattung zu verstehen. Durch flächendeckende Angebotsstandards soll eine möglichst hohe Lebensqualität in allen Teilräumen angestrebt werden. Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, einschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen oder zu halten. Der vBBP/GOP mit den vorliegend getroffenen Festsetzungen steht insofern im Kontext mit dieser Zielvorgabe.*

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlich geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. Der vBBP/GOP bereitet keine ausgleichsrelevanten/-pflichtigen Eingriffe vor, die zu kompensieren wären. Dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Strukturen kann die Stadt Bad Staffelstein vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Umwandlung bisher gewerblich nutzbarer, derzeit ungenutzter Flächen in ein Sondergebiet, Beseitigung großmaßstäblicher Gebäudeleerstände, Umwandlung Ackerflächen in private Grün-/Gartenflächen, Weiden und Koppeln) keinen Vorrang einräumen. Die geplante Entwicklung fügt sich städtebaulich deutlich besser in den Bestand ein, als dies im Falle der vormaligen gewerblichen Nutzung der Fall war. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des vBBP/GOP ist ausgeschlossen.*

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die bayerischen Teilräume sind vom demographischen Wandel in unterschiedlicher Weise betroffen. Das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum kann zu einer Verschärfung räumlicher Disparitäten führen, was die Verwirklichung des Leitzieles der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen erschwert. Insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf (wie vorliegend zutreffend) ist vom Rückgang der Bevölkerung und der Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet. Dieser Raum bedarf daher einer besonderen Unterstützung. Der vBBP/GOP leistet hierzu einen wichtigen Beitrag (Beseitigung von Brachen, Leerständen, Schaffung der Voraussetzungen für neue, positive Entwicklungsansätze im Ortsteil Grundfeld insbesondere unter den Aspekten Wohnen, Tierhaltung).*

- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (s. Kap. 2.2.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen u. a. lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreicht oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung. Die vor Ort derzeit erkennbaren Leerstände bisher gewerblich genutzter Flächen zeigen die Schwierigkeit bei der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung im Gemeindegebiet. Das geplante Vorhaben setzt hier neue Akzente und bereitet eine städtebauliche Neuentwicklung im Ortsteil Grundfeld vor.*

- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (s. Kap. 2.2.4 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen zu Kap. 2.2.3 (Z, LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Die Stadt Bad Staffelstein ermöglicht/unterstützt mit dem vBBP/GOP die ihrem Zuständigkeits-/ Verantwortungsbereich zufallende, vorrangige Entwicklung.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei einem Großteil der Geltungsbereichsflächen, konkret dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld), um bereits derzeit vollständig anthropogen überprägte, bebaut und versiegelte Siedlungsfläche, die aktuell ungenutzt ist und als Gewerbebrache (Zuführung bisher gewerblich genutzter und bebauter Flächen in eine neue Nutzung) anzusprechen ist. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Neuentwicklung in diesem Bereich entspricht die Stadt Bad Staffelstein den Vorgaben der Landesplanung. Die im bisher wirksamen FNP/LSP beabsichtigte Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 186 (Gmkg. Grundfeld) sowie auf der Fl.-Nr. 179 (Gmkg. Grundfeld) wird jeweils vollflächig zurückgenommen. Gleiches gilt weitestgehend auch für die Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld), hier verbleiben jedoch teilflächig auch künftig Bau-/Siedlungsflächen, jedoch nicht mehr im Sinne gewerblicher Bauflächen, sondern im Sinne eines „SO<sub>W/PSA</sub>“. Insofern berücksichtigt die Stadt Bad Staffelstein auch durch diese Rücknahme von Bauflächen im bisherigen Außenbereich die Zielvorgabe der Landesplanung. Der vBBP/GOP läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Es er-*

*folgt am Nordwestrand von Grundfeld eine schlüssige Siedlungsflächenarrondierung.*

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

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Festsetzung der Sondergebietsflächen erfolgt unverändert in direkter Anbindung an eine geeignete Siedlungsflächeneinheit. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge des vBBP/GOP nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein auch einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die bestehenden, öffentlichen, überörtlichen Erschließungsstraßen (St 2197) werden auch künftig unverändert für die Baugebietserschließung genutzt. Aus-, Um- und/oder Neubaumaßnahmen werden nicht notwendig.*

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (s. Kap. 6.2.1 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die im Plangebiet zu erwartenden Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Der vBBP/GOP gibt hierzu Hinweise.*

- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (s. Kap. 7.1.6 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist Voraussetzung für den Erhalt der Biodiversität sowie der genetischen Vielfalt und des genetischen Potenziales der wildlebenden Arten. Um diesen Arten einen Wechsel ihrer verschiedenen Habitate sowie einen Austausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen diesen Lebensräumen zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Wanderkorridore an Land, im Wasser und in der Luft von besonderer Bedeutung. In Folge des vBBP/GOP sind Wanderkorridore im Wasser und in der Luft nicht tangiert. Das Plangebiet querende Wildwechsel wurden im Rahmen der Begehungen nicht identifiziert. Die St 2197 und die bestehenden Siedlungsflächen von Grundfeld stellen bereits derzeit in Richtung Südosten erhebliche Barrieren für Austauschbeziehungen dar. Auch diese werden durch den vBBP/GOP weder verschlechtert noch verbessert. Vorhandene Austauschbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den nordwestlich und südwestlich benachbarten Flächen der freien*

*Landschaft werden von der Planung (insbesondere in Folge der Festsetzung privater Grünflächen) gleichfalls nicht tangiert.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich, sind zu schaffen oder zu halten (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP sichert Flächen für diesbezügliche Entwicklungen.*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Die Stadt Bad Staffelstein hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines „Sonstigen Sondergebietes“ handelt es sich aus den vorgenannten Gründen auch um einen Belang im öffentlichen Interesse, also nicht nur im Interesse des Vorhabenträgers. Aus den getroffenen Festsetzungen geht hervor, wie und in welchem Umfang der vBBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal zu nutzen. Nahezu vollständig werden bereits beeinträchtigte, überbaute/versiegelte Flächen und insofern bereits anthropogen überprägte Bereiche überplant. In diesen Bereichen erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen der freien Landschaft.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Bad Staffelstein leistet diesem Grundsatz durch die getroffenen Festsetzungen Folge und schafft die Grundlage für eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes.*

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wan-

del betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen und zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G) LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP und die hier künftig zulässigen Nutzungen und Einrichtungen tragen zur Stärkung der Stadt Bad Staffelstein als attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld bei. Dadurch will die Stadt Bad Staffelstein gezielt einer Abwanderung sowie den Folgen des demographischen Wandels entgegenwirken.*

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird, wie der Begründung zum LEP zu entnehmen ist. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der vBBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Es handelt sich um einen integrierten Standort und um eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes.*

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren-*

*und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche) und auch nicht innerhalb einer Erdbenezone gemäß DIN 1998 - 1. Es liegt weiterhin nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen und/oder von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch randlich innerhalb wassersensibler Bereiche. Jedoch stellt die Planung sicher, dass sämtliche Bauflächen außerhalb dieser Bereiche liegen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Flächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer „hohen Kaltluftproduktionsfunktion“, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten (Waldflächen), jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung für das lokale Kleinklima im Gemeindeteil Grundfeld relevanter Flächen.*

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die mit dem vBBP/GOP verfolgten Ziele und die auf dieser Grundlage künftig zulässigen Nutzungen/Einrichtungen entsprechen den Vorgaben des Grundsatzes.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich um eine Planung, die der Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dient (u. a. Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen). Die Stadt Bad Staffelstein stellt*

*eine optimierte Erschließungskonzeption sicher. Die Errichtung neuer, der Baugebieterschließung dienender Straßen wird nicht notwendig. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und den neuen Bauflächen. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.*

- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (s. Kap. 3.1.2 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Anbindung der Geltungsbereichsflächen an das örtliche/überörtliche Straßennetz (St 2197) erfolgt über eine bereits derzeit bestehende, vormals gewerblich genutzte Grundstückszufahrt.*

- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (s. Kap. 3.1.3 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Stadt Bad Staffelstein stellt dies mit der Festsetzung privater Grünflächen (vormals intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen) sicher.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht. Die geplante Bauflächenausweisung ist im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige Abrundung im Bereich des bestehenden Ortsrandes.*

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Der Neubau von Straßen zur äußeren Plangebieterschließung wird nicht notwendig; hierfür werden bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt.*

- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden (s. Kap. 4.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Vorhandene Radwegestrukturen im Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches werden durch den vBBP/GOP nicht tangiert.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den Plangebietsflächen um Böden mit sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufen 3 bis 4 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 - 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Die Bodenzahlen liegen zwischen 56 bis 68, die Ackerzahlen bei 57 bis max. 68. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Lichtenfels liegt bei 43. Es handelt sich um Böden des Diluvium, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Da die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Ackerflächen ihren Boden freiwillig verkauft bzw. hierfür seitens des Vorhabenträgers adäquate Tauschgrundstücke direkt außerhalb des Geltungsbereiches erhalten haben, ist eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange ausgeschlossen.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung im geplanten Umfang geeignet ist. Dies trägt zur Minimierung des zusätzlichen Erschließungsaufwandes sowie hinsichtlich der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.*

- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (s. Kap. 6.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“)*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“ und Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele notwendig ist. Es handelt sich teilflächig um die Überplanung von Flächen der freien Landschaft sowie um bereits derzeit überbauter/versiegelter, anthropogen überprägter Flächen, die am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes liegen und an örtliche/überörtliche Erschließungsstraßen sowie an bestehende Siedlungsflächen angrenzen. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (keine besonderen Erholungsstrukturen wie z. B. Aussichtspunkte, Spielplatz vorhanden). Den in Folge des vBBP/GOP ausgelösten, teilflächigen Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen betrachtet die Stadt Bad Staffelstein als vertretbar. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbare und klar abgegrenzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage erhalten. Es handelt sich um die Überplanung vorbeeinträchtigter Flächen, die im Einflussbereich von Verkehrslärm (Staatsstraße, Bundesautobahn) und landwirtschaftlicher Immissionen liegen.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine Streuobstbestände und keine wertvollen Grünlandbereiche.*

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zu Kapitel 7.1.6 (Z) LEP wird hingewiesen (s. Teil A. Kap. 6.1.1 „Ziele (Z) der Raumordnung“). Diese gelten hier sinngemäß.*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer erfüllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame

Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung vor.*

- 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 von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt randlich innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten und/oder Hochwassergefahrenflächen. Der vBBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb der wassersensiblen Bereiche.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bau- und/oder sonstige Kulturdenkmäler, schützenswerte Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler, Bodendenkmäler o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

## **6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)**

### **6.2.1 Ziele (Z) der Raumordnung**

Die Stadt Bad Staffelstein gehört zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“. Bad Staffelstein ist als Mittelzentrum (s. Abb. 5, roter Kreis) und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als zentraler Doppelort (s. Abb. 5, schwarze Verbindungslinie zwischen roten Kreisen) ausgewiesen. Die Stadt Bad Staffelstein liegt innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raumes“ (s. Abb. 4, hellgelbe Flächen) bzw. innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, hellblaue Senkrechtparallelschraffur).

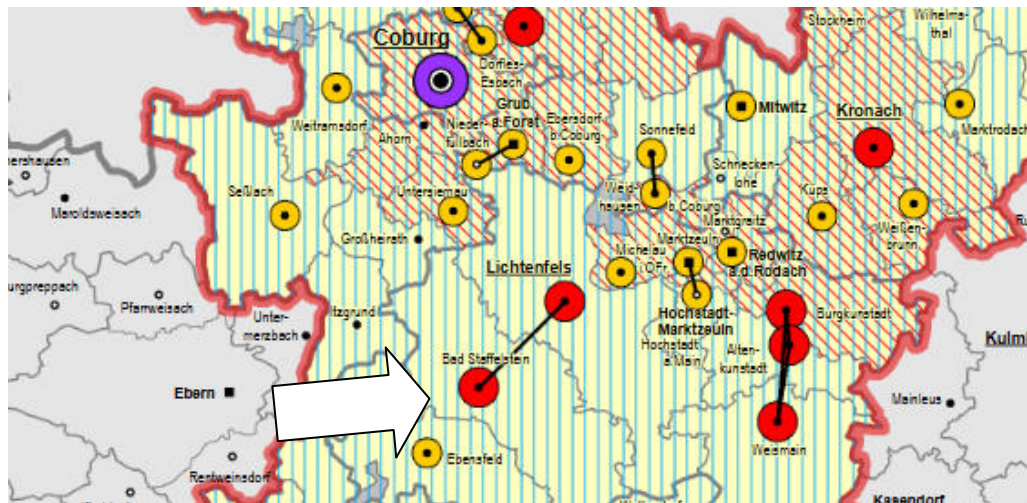


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Bad Staffelstein mit weißem Pfeil markiert; Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

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

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. Kap. A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Bad Staffelstein ist davon überzeugt, dass der vBBP/GOP ein Bestandteil ist, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Die durch den vBBP/GOP vorbereitete, räumliche Ordnung/Entwicklung dient u. a. auch der Schaffung von Flächen für neuen Wohnraum. Dies trägt zur Stärkung der Stellung der Stadt Bad Staffelstein innerhalb der Region und damit zur Stärkung der Region selber bei.*

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es ist nicht erkennbar, wie in Folge des vBBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminderung vorsieht und der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP stellt die geforderte, günstige Zuordnung sicher und trägt zur Verringerung der genannten Negativaspekte bei.*

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in den im Plangebiet bislang noch nicht überbauten/versiegelten Bereichen räumt die Stadt Bad Staffelstein weitestmöglichen Vorrang ein. Soweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, berücksichtigt der vBBP/GOP die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist und insofern negativ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft vermieden bzw. minimiert werden.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Begründung des RP zu Punkt A II 2.2 ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Stadt Bad Staffelstein vertritt den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die geeignet sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält die Stadt Bad Staffelstein den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und des Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholsuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß*

*den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere, geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind nicht betroffen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen Beeinträchtigung des örtlich betroffenen Bereiches auszugehen.*

- Die Bereiche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten der Itz, Baunach, Regnitz, Wiesent, Aurach, Rauhen Ebrach, Mittleren Ebrach und Reichen Ebrach sowie im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau, sollen außerhalb der Überschwemmungsbereiche und der Einflussbereiche von Trinkwassergewinnungen möglichst weitgehend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Sie sollen nur im notwendigen Umfang für den anzustrebenden Ausbau der Siedlungen und der Infrastruktur in Anspruch genommen werden (s. Kap. B IV 1.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Diesem Ziel kann die Stadt Bad Staffelstein keinen Vorrang einräumen. Die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen haben den Verkauf ihrer Flächen freiwillig getätigt bzw. hierfür Tauschflächen erhalten. Insofern ist ein Verstoß gegen diese Zielvorgabe nicht zu erkennen.*

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A., Kap. 7.6 „Geothermie“ und Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“).*

- Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (s. Kap. B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Festsetzung des „Sonstigen Sondergebietes“ erfolgt im Bereich bereits derzeit bebauter/versiegelter Flächen. Der vBBP/GOP sieht unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo keine Erweiterung/ Vergrößerung der bestehenden Siedlungsflächen in den bisherigen Außenbereich vor und entspricht damit den Zielvorgaben des RP.*

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (s. Kap. B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den dargelegten Gründen handelt es sich um einen klassischen Fall der Baulandaktivierung im Sinne der Zielvorgabe. Darüber hinaus betreibt die Stadt Bad Staffelstein ein Flächenmanagement zur Minimierung bestehender Baulücken bzw. zur Nachverdichtung dafür geeigneter Grundstücke. Die jeweiligen Grundstückseigentümer/-innen werden durch die Stadt Bad Staffelstein regelmäßig angeschrieben und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft bzw. ihrer Entwicklungsabsichten befragt.*

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zu Ziel B VI 1.6 wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Auf Grundlage des vBBP/GOP beseitigt die Stadt Bad Staffelstein eine vorhandene Baulücke im Sinne der Beseitigung einer Brache (mit Gebäudeleerstand).*

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, noch für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und/oder eines Naturparkes.

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

## 6.2.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Landschaften mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sollen mit ihren charakteristischen Strukturen und in ihrer Vielfalt erhalten werden (s. Kap. B I 1.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bei den Plangebietsflächen selber handelt es sich im aktuellen Zustand nicht um Flächen, denen eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt. Besondere charakteristische Strukturen sind aktuell nicht vorhanden. Sie zeichnen sich auch nicht durch eine besondere Vielfalt aus. Jedoch liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Talraumes, der insbesondere von den angrenzenden Höhenlage (Kloster Banz, Vierzehnheiligen) sehr gut einsehbar ist. Die aktuelle Lagerhalle entfaltet hier im Landschaftsbild wie auch hinsichtlich des Ortsbildes von Grundfeld erhebliche Störwirkungen. Das geplante Vorhaben wird sich unter diesen Aspekten künftig deutlich günstiger einfügen (da ortstypischer und kleinmaßstäblicher), so dass das Vorhaben dem Aspekt des Landschaftsbildes*

*künftig deutlich besser entsprechen bzw. diesem gerecht werden wird/kann.*

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden (s. Kap. B I 1.2.1.1 (G), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*In Folge des vBBP/GOP kommt es gegenüber dem Status quo nicht zu zusätzlichen/neuen Verlusten von Bodenflächen durch Versiegelung. Die festgesetzten Sondergebietsflächen beschränken sich auf bereits derzeit vollständig anthropogen überprägte, bebaute bzw. versiegelte Flächen. Gemäß Festsetzung dürfen maximal 80 % der Sondergebietsfläche zukünftig überbaut/versiegelt werden. Weiterhin eingriffsmindernd wirken sich die getroffenen Festsetzungen (Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Dachbegrünungsmaßnahmen) aus. Die Planung wird insofern diesem Grundsatz gerecht.*

- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten der Region, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten seiner Nebenflüsse, im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau sowie in den Karstgebieten der Region soll darauf hingewirkt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten und soweit möglich wiederhergestellt wird, Erosion verhindert und Schadstoffeintragen vermieden werden (s. Kap. B I 1.2.1.2 (G), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Aus den Ausführungen zu G 1.2.1.1 (RP) geht hervor, wie der Vorhabenträger und die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens Rechnung tragen. Die dortigen Ausführungen gelten hier sinngemäß. In den festgesetzten privaten Grünflächen treten diesbezüglich keine Beeinträchtigungen auf. Gemäß der Schutzgutkarte „Boden“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes Oberfranken (LEK) liegen die Geltungsbereichsflächen nicht innerhalb erosionsgefährdeter Bereiche. In Folge der geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Schadstoffeintragsrisiken.*

- In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. 1.2.3.1 (G), RP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Plangebietsflächen liegen nicht innerhalb eines Verdichtungsraumes. Es handelt sich um die Realisierung eines Vorhabens, dass auf die lufthygienische Situation keine negativ erheblichen bzw. überhaupt nachweisbaren Auswirkungen haben wird/kann.*

- Gebiete mit hervorragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden (s. Kap. 1.2.3.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Gemäß der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „hoher“ Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächenanteile werden künftig als Wiesen/Weiden genutzt und können auch künftig zur Kaltluftproduktion beitragen (keine wesentliche Veränderung gegenüber Status quo). Bisher gewerblich genutzte Flächen werden künftig privat zu Wohnzwecken und zur privaten Pferdehaltung genutzt. Hierbei handelt es sich um keine Nutzungsänderung, die sich unter diesen Aspekten negativ erheblich auswirken wird.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild in einem möglichst geringen Maße beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.4.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Vorhaben befindet sich in Ortsrandlage und wird sich gegenüber dem Status quo (großmaßstäbliche Gewerbehalle) deutlich besser in und ortstypischer in das Landschaftsbild einfügen. Maßnahmen zur Ein-/ Durchgrünung sowie maximal zulässige Gebäudehöhen sind festgesetzt. Auch diese Vorgaben tragen dazu bei, das Landschaftsbild in einem möglichst geringen Maße zu beeinträchtigen.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Mit der Festsetzung privater Grünflächen trägt die Stadt Bad Staffelstein diesbezüglichen Belangen weitestmöglich Rechnung. Vorhandener straßenbegleitender Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt.*

- Visuelle Leitlinien, Höhenrücken und landschaftsprägende Elemente mit sehr hoher und hoher Fernwirkung sowie ökologisch wertvolle und erhaltenswerte Flächen, insbesondere in den Naturparks und Fremdenverkehrsgebieten, sollen von weithin sichtbaren Infrastruktureinrichtungen freigehalten werden (s. Kap. B I 1.4.2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Diesbezügliche Elemente und/oder Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es erfolgt keine Planung weithin sichtbarer Infrastruktureinrichtungen.*

- Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung, insbesondere landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes gesichert, gepflegt und genutzt werden (s. Kap. B I 1.4.2.6 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Planungsvorhaben führt nicht zu einer Beeinträchtigung von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für die Erholung.*

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (s. Kap. B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen; dort hat die Stadt Bad Staffelstein den Bedarf dargelegt und begründet.*

- Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Gemeindeteil Grundfeld verfügt über keinen Anschluss bzw. keine Haltestellen des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrs und auch nicht über Bushaltestellen. Jedoch liegt das Plangebiet verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich zweier überörtlicher Hauptverkehrswege (St 2197, BAB A 73 mit der Anschlussstelle 13 „Lichtenfels“).*

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden (s. Kap. B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unter diesem Aspekt wird sich gegenüber dem Status quo am Grad der Verdichtung nichts ändern. Die geplante Entwicklung fügt sich nahtlos in die Umgebung ein und ist als ortstypisch zu bezeichnen.*

- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden (s. Kap. B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP stellt dies mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher (z. B. Dachbegrünung, Vorgabe zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Verbot von Stein-/Schottergärten, Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, Pflanz-, Erhaltungsgebote).*

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura - 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken,

Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen sowie Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern beachtet werden (s. Kap. B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die genannten, schützenswerten Landschaftsteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. vom vBBP/GOP nicht betroffen.*

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Diesbezügliche, städtebauliche Fehlentwicklungen werden in Folge des vBBP/GOP nicht ausgelöst, wie mit Blick auf die Planzeichnung und auf den städtebaulichen Gesamtkontext festzustellen ist.*

- Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden (s. Kap. B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP trägt diesem Grundsatz mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften Rechnung.*

- Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken (s. Kap. B VI 4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Bad Staffelstein beabsichtigt innerhalb des ÄB auch die Realisierung von Wohnnutzung.*

- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden (s. Kap. B VI 4.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Der vBBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Grundsätzen des RP.

### **6.3 Überörtliche Planungen**

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Bad Staffelstein im Rahmen der Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Die Stadt Bad Staffelstein hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den vBBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind. Auch seitens Dritter wurde sie nicht auf solche Planungen bzw. nicht auf potenzielle Betroffenheiten, Überschneidungen und/oder Konflikte in Folge des vBBP/GOP aufmerksam gemacht.

### **6.4 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den vBBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom vBBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Die Stadt Bad Staffelstein kann auf Basis des vBBP/GOP eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen. Unabhängig davon hat sie diese an der Träger-/Behördenanhörung beteiligt. Die Stadt Bad Staffelstein ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

### **6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)**

Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, s. Abb. 5).

Dieser wurde vom LRA Lichtenfels mit Schreiben vom 13.07.2006 genehmigt ist und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.07.2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung wurde am 17.07.2018 festgestellt, mit Bescheid des LRA Lichtenfels vom 27.02.2020 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 28.09.2020 wirksam.

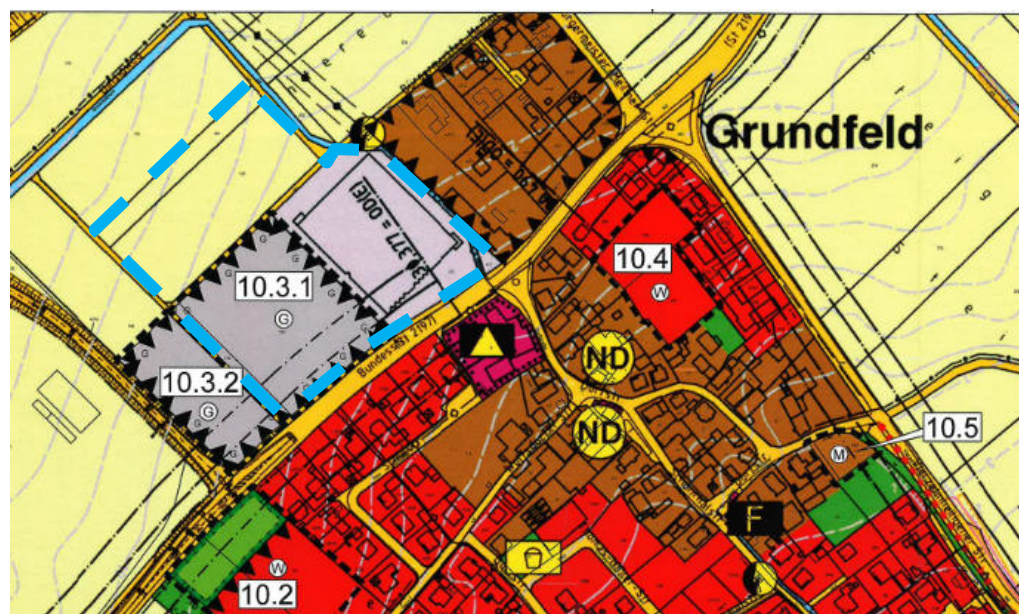


Abb. 5: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des vBBP/GOP mit blau gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

Dem FNP/LSP sind für den Geltungsbereich folgende relevante Aussagen zu entnehmen (s. Abb. 5):

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (gelbe Flächen, s. Abb. 5)
- Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB (orangene Flächen, s. Abb. 5)
- Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Nr. 1 BauGB (graue Flächen, s. Abb. 5)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (schwarze Sägeblattlinie, s. Abb. 5)
- Ortsdurchfahrtsgrenze St 2197 (schwarze Linie mit Zahlen und Kennzeichnung OD(E), s. Abb. 5)
- Fließgewässer (blaue Flächen, s. Abb. 5)

Der vBBP/GOP kann nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden und muss daher geändert/angepasst werden. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Bad Staffelstein am 29.07.2025 auch den Beschluss zur Durchführung des notwendigen FNP-/LSP - Änderungsverfahrens parallel (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zum verbindlichen Bauleitplanverfahren beschlossen. Damit stellt die Stadt Bad Staffelstein sicher, dass der vBBP/GOP dem Entwicklungsgebot Rechnung trägt.

## 7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### 7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation im Plangebiet ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 6) zu entnehmen.

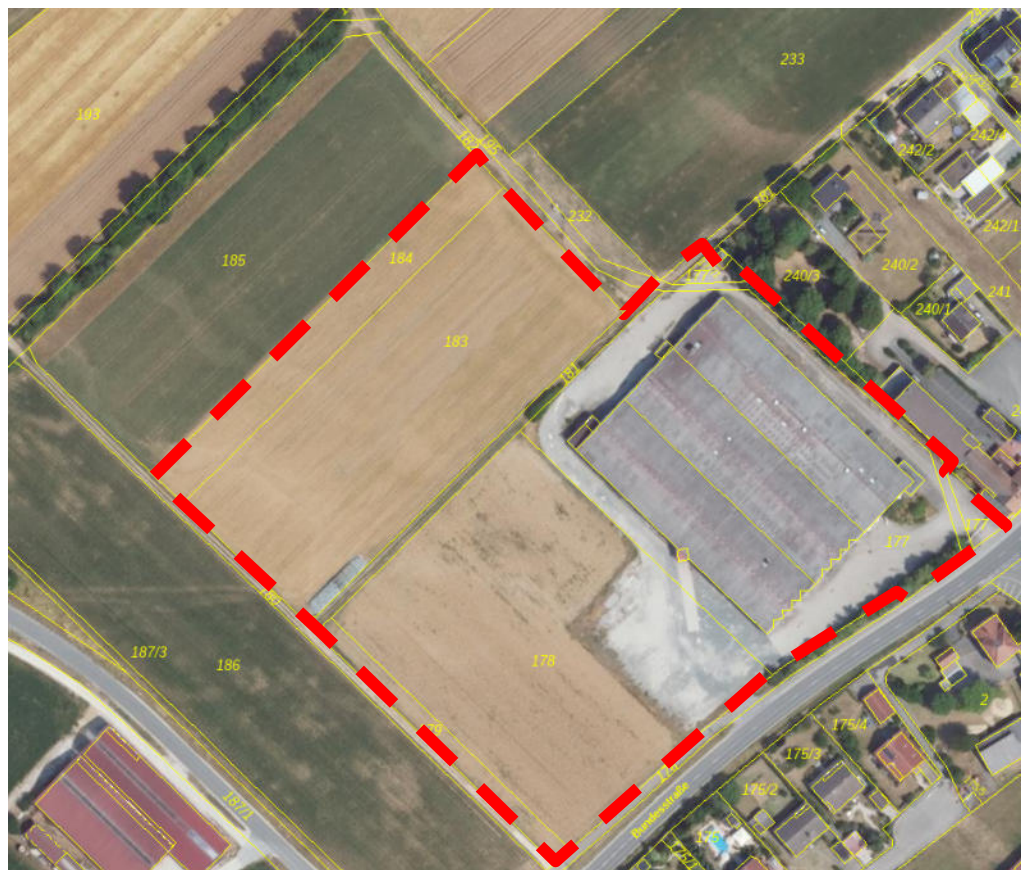


Abb. 6: Bestandssituation im Plangebiet (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 178, 179, 183 und 185 (alle Gmkg. Grundfeld) handelt es sich jeweils um nahezu ebenflächige, ausgeräumte, d. h. gehölzfreie, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne besondere Randstrukturen (keine ausgeprägten Ackerränder/Säume, Segetalvegetation vorhanden).

Im Südosteck der Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld) ist eine rechteckige (Länge x Breite in Metern ca. 60,0 m x ca. 42,0 m), befestigte (geschotterte), gehölzfreie, ebene Fläche vorhanden (ehemals Lager-/Abstellfläche). Die Randbereiche im Übergang zur benachbarten Ackerfläche unterliegen zwischenzeitlich der Sukzession, verbrachen zusehends und weisen einen lückigen Gras-/Krautbestand auf.

Das Grundstück Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) ist mit Ausnahme einiger weniger, zwischenzeitlich verwilderter/verbuschter Pflanzflächen (Ziergehölze, überwiegend auch nicht heimische Gehölzarten) vollständig überbaut (eingeschossiger Hallerbau mit flachen Satteldächern, südseitig mit mehreren Verlanderampen) bzw. versiegelt (Betonverbundpflaster). Aufgrund fehlender Nut-

zung sowie fehlender Pflege zeigen sich die Pflasterflächen zunehmen verunkrautet. Gegenüber der Staatsstraße sowie entlang der Nordhälfte der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück durch auf den jeweiligen Nachbargrundstücken vorhandene Gehölzbestände vergleichsweise gut/ intensiv eingegrünt und optisch abgeschirmt.

Im Falle der Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld handelt es sich um einen unbefestigten Wirtschaftsweg (Wiesenweg).

Die genaue Bestandsbeschreibung (inkl. zeichnerischer Darstellung) ist der Anlage 1 (Bestand, Bewertung, Eingriff) zu entnehmen.

## **7.2 Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. keine nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, ebenso keine Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) und/oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Das Plangebiet liegt gleichfalls nicht innerhalb eines Naturparkes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

## **7.3 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch den vBBP/GOP noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) sowie gemäß den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG grundsätzlich dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Lichtenfels zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

## 7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich die südöstliche Plangebietshälfte innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän bis Holozän
- Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
- Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Die nordwestliche Plangebietshälfte befindet sich hingegen innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän (Mittelterrasse 3)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Baugrund“, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) ist zum örtlich zu erwartenden Baugrund festzustellen, dass das Plangebiet in folgenden Bereichen liegt:

### Südöstliche Plangebietshälfte:

- Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen
- Gesteinsbeispiele: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm
- Mittlere Tragfähigkeit: Sehr gering bis gering
- Allgemeine Hinweise: Wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frost- und setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

#### Nordwestliche Plangebietshälfte:

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

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

## **7.5 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Fall ist die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Lichtenfels umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) angezeigt und zu prüfen/festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen

Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

## 7.6 Geothermie

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Rohstoffe und Geothermie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden nicht möglich ist (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft. Auch der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden empfohlen, um die seitens des „Energie - Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen, wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Lichtenfels) wird empfohlen.

## 7.7 Wasser

### 7.7.1 Allgemeine Informationen

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Risikokulisse 2024
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergeschützte Gebiete HQ<sub>100</sub>
- Vorläufig gesicherte Gebiete, zur Hochwasserentlastung/-rückhaltung
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz

### 7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der nördlich/nordwestlich gelegene „Schöntalbach“ für das Grundwasser die nächstgelegene Vorflut darstellt. Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zu dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es liegen keine Kenntnisse zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen vor. Ein Baugrundgutachten, dem bezüglich der lokalen Grundwasserstände ggf. Informationen entnommen werden könnte, liegt nicht vor. Oberflächennah sichtbare Schichtwasseraustritte konnten im Rahmen der Ortsbegehungen nicht festgestellt werden.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem Vorhabenträger. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Lichtenfels zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

### 7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden. Durch das Plangebiet führt der „Schöntalbach“ (Gewässer III. Ordnung), der innerhalb der Geltungsbereichsflächen vollständig verrohrt ist und anschließend nördlich/nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches dann als naturferner Entwässerungsgraben weiterverläuft. Das WWA Kronach hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass ihm in Bezug auf ein mögliches Überschwemmungsrisiko aus dem Schöntalbach keine Berechnungen vorlägen, sodass hierzu keine Aussage getroffen werden könnten. Gewässer III. Ordnung können im Zusammenhang mit Starkregenereignissen schnell gefährliche Hochwässer führen. Sind die Gewässer verrohrt und reicht die Verrohrung für die Abführung eines solchen Ereignisses nicht aus, sucht sich das Wasser dem Gelände folgend einen Weg, häufig im Bereich des ehemaligen Flusslaufes oder oberhalb der Verrohrung.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird daher hingewiesen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist unter

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

zu finden.



Abb. 7: Ausschnitt Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Plangebiet mit grün gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LfU Bayern)

Das Plangebiet betreffend macht die Hinweiskarte folgende Angaben (s. Abb. 7):

- Der „Schöntalbach“ ist als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss dargestellt (s. Abb. 7 dicke rote Linie).
- Innerhalb des Plangebietes sind zwei Ackerrandgräben als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss dargestellt, die in den „Schöntalbach“ entwässern (s. Abb. 7, dicke gelbe Linie).
- Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche (s. Abb. 7 Flächen in Magenta) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe\\_kommunen\\_hochwasser-stark-regenrisiken\\_bauleitplanung\\_ba.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-stark-regenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf)

Ergänzend wird auf die Hinweise im nachfolgenden Kapitel 7.7.2.3 („Wassersensible Bereiche“) hingewiesen.

### 7.7.2.3 Wassersensible Bereiche

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ randlich/ teilflächig innerhalb sog. wassersensibler Bereiche (s. Abb. 8). Unter Berücksichti-

gung der Empfehlungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind die festgesetzten „SO“ - Fläche so dimensioniert, dass sie vollständig außerhalb der wassersensiblen Bereiche liegen; nur die festgesetzten privaten Grünflächen liegen innerhalb.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr, ungeordnet ablaufendes Oberflächen-/Niederschlagswasser) ist gegeben. Die wassersensiblen Bereiche sind nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt (§ 9 Abs. 6 a BauGB).



Abb. 8: Wassersensible Bereiche (hellbraune Flächen) im Plangebiet (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Hierzu sind folgende Informationen zu beachten:

- Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Das Aufstellen des vBBP/GOP und die Überplanung solcher Flächen sind planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.
- Bei Hochwassergefahr ist der Vorhabenträger verpflichtet, alle Vorkehrungen zur Sicherung und zur Schadensabwehr zu treffen. Er hat sich selbst über die aktuelle Abflusssituation zu informieren.
- Für extreme Hochwasserereignisse (z. B. Eintrittswahrscheinlichkeit einmal in 1.000 Jahren) können sich hohe Wasserstände ergeben und dadurch Schäden an Gebäuden entstehen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren dazu verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hoch-

wasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

- Für mögliche Lösungen zum hochwasserangepassten Bauen wird insbesondere auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Diese ist im Internet abrufbar unter

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

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

- Es wird angeregt, über den Abschluss einer Elementarschadensversicherung nachzudenken.

## **7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange**

### **7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge des vBBP/GOP beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft bzw. auf bislang unbebaute Grundstücke. Weder bei den bestehenden Siedlungsflächen noch denen des Plangebietes handelt es sich um Siedlungsbereiche besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Aufgrund der getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzung ist gewährleistet, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen.

Mit Blick auf den Status quo (großmaßstäbliche, architektonisch/gestalterisch geringwertige Bestandsgebäude), unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sowie der künftigen Art der baulichen Nutzung und der damit einhergehenden FNP-/LSP - Änderung (keine gewerblichen Flächen mehr), ist festzustellen, dass sich künftig der landschafts- und siedlungsbildgestalterische Zustand gegenüber dem Ist - Zustand verbessern wird.

## 7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

### Allgemeines:

In Folge des vBBP/GOP darf es gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des Plangebietes zu keinen negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) kommen. Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen; daraus geht hervor, dass bei Berücksichtigung/ Umsetzung der erarbeiteten schallschutztechnischen Festsetzungen und der daraus resultierenden Maßnahmen in Folge des vBBP/GOP die im Umfeld vorhandenen Nutzungen/Einrichtungen gegenüber dem Status quo nicht eingeschränkt und/oder beeinträchtigt werden. Ebenso ist umgekehrt nachgewiesen, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden bzw. von außen einwirken werden/können.

### Baustellenverkehr:

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des vBBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des vBBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den vBBP/GOP bewirkten, dauerhaften Nachteile i. S. § 47 Abs. 6 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung). Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des vBBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen. Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Stadt Bad Staffelstein, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA Lichtenfels) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können auf dieser Ebene durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

### Sonstiges:

Auch eine sonstige Beeinträchtigung der Lebensqualität zu Ungunsten der Anwohner/Bewohner/-innen ist nicht zu erkennen. In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/ Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke. Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer

Energie, Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe). In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Energie-/Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Emissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der vBBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Gebäudehöhen).

Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrsnetz die Verkehrssicherheit abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet werden. Gegenüber der bisher im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung (Logistik-/Lagerhalle) und den damit bisher verbundenen Fahrzeugbewegungen ergibt sich in Folge der Vorhabenrealisierung insbesondere auch unter dem Aspekt des Schwerverkehres eine deutliche Verbesserung (gleichzeitig auch deutlich geringere Fahrbewegungen, als bei einem Logistikbetrieb).

### 7.8.3 Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“)

Die Plangebietsflächen liegen nordwestlich der St 2197 innerhalb deren Bauverbots- (20,0 m) und Baubeschränkungszone (40,0 m) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) bzw. Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG. Beide Zonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit Maßangaben/-ketten versehen. Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Schwarzdeckenrand) nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von Staatsstraßen (innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Anbauverbotszone.

Das Plangebiet liegt teilflächig inner-, teilflächig außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf freier Strecke der St 2197. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Errichtung neuer, an die St 2197 anschließender Grundstückszufahrten ist nicht geplant (s. Planurkunde). Die Zufahrt zu den Geltungsbereichsflächen erfolgt unverändert an der derzeit bereits vorhandenen Stelle, welche innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt. Dies ist mittels Festsetzungen sichergestellt. Ausbauarbeiten an der St 2197 in Folge des Vorhabens werden nicht notwendig.

Wie eine Überprüfung durch das seitens der Stadt Bad Staffelstein mit der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro ergab, bestehen ortseinwärts keine uneingeschränkten Sichtverhältnisse, da hier Teile des Bestandsgebäudes (Bundesstraße Haus- Nr. 5) auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 240 (Gmkg. Grundfeld) innerhalb der Sichtflächen liegen. Dies war/ist bereits derzeit so.

Von der nachrichtlichen Darstellung von Sichtdreiecken mit einer Anfahrsichtgeschwindigkeit von beiderseits 50 km/h und der Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes wurde abgesehen. Dies begründet die Stadt Bad Staffelstein wie folgt:

- Nach den Vorgaben der für den vorliegenden Planfall maßgebenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, aktuelle Fassung) müssen an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder (Anfahrsicht usw.) freigehalten werden. Im vorliegenden Planfall handelt es sich jedoch um eine private Grundstückszufahrt, die in der RAST 06 diesbezüglich explizit nicht aufgeführt wird. Insofern sind die für Sichtdreiecke geltenden Regelungen für den vorliegenden Planfall (private Grundstückszufahrt) nicht einschlägig.
- Es handelt sich um eine bereits bestehende Grundstückszufahrt an gleicher Stelle im baulichen Bestand innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.
- Wollte man nunmehr aktuell richtlinienkonforme Sichtdreiecke (Anfahrsicht) nachweisen, müssten Teile des Bestandsgebäudes auf dem Nachbargrundstück rückgebaut werden, was weder städtebaulich zielführend noch überhaupt praktikabel wäre, zudem auch nicht geboten ist und damit nicht den Planungszielen der Stadt Bad Staffelstein entspricht.
- Unabhängig davon sind auch die Vorgaben des § 10 StVO (Straßenverkehrsordnung) wirksam, wonach gilt: „Wer aus einem Grundstück (...) auf die Straße oder von anderen Straßenteilen oder über einen abgesenkten Bordstein hinweg auf die Fahrbahn einfahren oder vom Fahrbahnrand anfahren will, hat sich dabei so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist, erforderlichenfalls muss man sich einweisen lassen. (...)“. Insofern ist auch unter diesem Aspekt ein Regelungsdefizit nicht zu erkennen, das über Festsetzungen o. ä. im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu kompensieren wäre. Die VwV-StVO zu § 10 StVO macht keine zusätzlichen Angaben/Ausführung. Demnach ist die Formulierung des § 10 StVO eindeutig und bedarf keiner weiteren Interpretations- und Anwendungshilfen.
- Die Stadt Bad Staffelstein hat jedoch überprüft, ob die gemäß RAST 06 notwendige Haltesichtweiten (47 m bei Anfahrsichtgeschwindigkeit 50 km/h) beiderseits der geplanten Zufahrt vorhanden sind. Dies ist der Fall. Ein entsprechender Nachweis konnte geführt werden. Daher sind in der Planzeichnung die Haltesichtweiten als zeichnerischer Hinweis dargestellt.
- Nachrichtlich dargestellt gemäß den Vorgaben der RAST 06 ist weiterhin die Anfahrsicht für den straßenbegleitenden Geh-/Radweg. Wie zu erkennen ist, besteht aufgrund des Gebäudeecks von Haus Nr. 5 (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld) auch auf den Radweg bereits derzeit keine uneinge-

schränkte Sicht ortseinwärts. An dieser Bestandssituation wird sich auch künftig nichts ändern.

Hinsichtlich des Aspektes der Auswirkungen künftiger Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie im Hinblick auf die Leichtgängigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 9.2 („Dachgestaltung“), Teil A. Kapitel 9.3 („Fassaden-/Wandgestaltung“) und in Teil A. Kapitel 9.8 („Beleuchtung“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

Bereits auf Grundlage der kommunalen Entwässerungssatzung ist ausgeschlossen, dass auf Privatgrund anfallendes Niederschlags-/ Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund bzw. auf Nachbargrundstücke gelangen darf (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Insofern ist auch ausgeschlossen, dass die zur St 2197 gehörenden Straßengrundstücke negativ erheblich betroffen sein können bzw. hier vorhandene Entwässerungseinrichtungen durch Fremdwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.

Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der St 2197 dürfen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen. Das von der St 2197 breitflächig über Bankette und/oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzunge, Planum oder Straßendamm) gesammelt oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die bauliche Anlage oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf in Folge der Vorhabenrealisierung nicht beeinträchtigt werden.

Für Schäden, die den Plangebietsflächen oder den dort künftig vorgesehenen Bauanlagen durch Einwirkungen von der St 2197 (z. B. durch abfließendes Niederschlagswasser, insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z. B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Vorhabenträger keine Ersatzansprüche gegenüber dem Baulastträger der Staatsstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Auf die von der St 2197 ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen (s. Teil A. Kap. 10 „Immissionsschutz“ sowie vorliegende schalltechnische Untersuchung). Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass

- er keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind, übernimmt und
- gegen ihn künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können.

#### 7.8.4 Belange der Landwirtschaft

Die Plangebietsflächen befinden sich im Umfeld landwirtschaftlicher Flächen (Acker-/Grünlandflächen) sowie eines Aussiedlerhofes (Milchviehstall mit Fahrsilos und Güllebehältern). Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden, landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.3 („Landwirtschaftliche Emissionen“) verwiesen.

Durch die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten und künftig unverändert landwirtschaftlich genutzten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den Feldfluren zu vermeiden.

Die Stadt Bad Staffelstein und der Vorhabenträger haben geprüft, ob in Folge der Vorhabenrealisierung Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeschnitten werden, also gefangene, künftig nicht mehr erschlossene bzw. nicht erschließbare Grundstücke entstehen und ob Zufahrtswege und die Erreichbarkeit gegenüber dem Status quo eingeschränkt und/oder erschwert werden. Beide Sachverhalte sind zu verneinen. Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) waren bisher Teil eines öffentlichen, im Eigentum der Stadt Bad Staffelstein befindlichen Wirtschaftsweges. Dieser ist aktuell als Schotter-/Wiesenweg anzusprechen. Sein ersichtlich verbrachender, der Sukzession unterliegender Zustand (Gras-/Krautbewuchs) lässt darauf schließen, dass der Weg für die Erschließung der benachbarten/angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits derzeit eine untergeordnete bis vernachlässigbare Rolle spielt. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch ohne die überplanten Teilflächen der Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) anfahrbar/erreichbar sind/bleiben, sind diese Teilflächen zwischenzeitlich ins Eigentum des Vorhabenträgers übergegangen. Dieser Wegeabschnitt ist damit künftig nicht mehr öffentlich nutzbar. Die Erreichbarkeit aller übrigen, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch künftig über die sonstigen Wirtschaftswege (Fl.-Nr. 176, 180, Restflächen der Fl.-Nr. 181, 182 und 187/3, alle Gmkg. Grundfeld) gewährleistet.

Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den Plangebietsflächen um Böden mit sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufen 3 bis 4 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 - 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Die Bodenzahlen liegen zwischen 56 bis 68, die Ackerzahlen bei 57 bis max. 68. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Lichtenfels liegt bei 43. Es handelt sich um Böden des Diluvium, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind.

Da die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Ackerflächen ihren Boden freiwillig verkauft bzw. hierfür seitens des Vorhabenträgers Tauschgrundstücke direkt außerhalb des Geltungsbereiches erhalten haben, ist eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange ausgeschlossen.

Agrarstrukturelle Belange sind auch insofern berücksichtigt, als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, die erfahrungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, nicht notwendig werden.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen im Bereich gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten die gesetzlichen Grenzabstände (s. Teil A. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“).

Es wird empfohlen, Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen um 0,50 m versetzt innerhalb der Geltungsbereichsflächen zu errichten, damit die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in die Randbereiche hinein genutzt, gepflegt und unterhalten werden können (s. Teil A. Kap. 9.4 „Einfriedungen“). Das Sanktionieren dieser Empfehlung mittels Festsetzung ist unzulässig, da es hierfür an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers fehlt. Es würde sich um eine Festsetzung handeln, die das Bodenrecht betrifft. Über Art. 81 BayBO können jedoch ausschließlich Festsetzungen mit bausicherheitsrechtlichem und baugestalterischem Regelungsgehalt getroffen werden.

#### 7.8.5 Bestandssparten

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP (= Geltungsbereich VEP) verlaufen mehrere Ver-/Entsorgungsleitungen.

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld) verlaufen folgende Leitungen:

- Bachverrohrung „Schöntalbach“ (DN 800 B) der Stadt Bad Staffelstein
- Mischwasserkanal (MW DN 800 B) der Stadt Bad Staffelstein
- Hausanschluss Trinkwasser, Leitung (PE DA 63 x 5,8) der Stadt Bad Staffelstein für Versorgung des Gebäudes „Bundesstraße Nr. 5“ (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld),
- 20 - kV - Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH (stillgelegt)
- Hausanschluss Telekommunikation, Leitung der Vodafone Deutschland GmbH für Versorgung des Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“ (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld)

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) verlaufen folgende Leitungen:

- Bachverrohrung „Schöntalbach“ (DN 800 B) der Stadt Bad Staffelstein
- Mischwasserkanal (MW DN 800 B) der Stadt Bad Staffelstein
- Hausanschluss Telekommunikation, Leitung der Vodafone Deutschland GmbH für Versorgung des Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“ (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld)
- Hausanschluss Telekommunikation, Leitung der Vodafone Deutschland GmbH für Versorgung des Gebäude „Bundesstraße Nr. 3“ (Fl.-Nr. 177, Gmkg. Grundfeld)

- Hausanschluss Trinkwasser, Leitung (PE DA 63 x 5,8) der Stadt Bad Staffelstein für Versorgung des Gebäudes „Bundesstraße Nr. 5“ (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld),
- Trinkwasserleitung mit Hydrant, Leitung (PE DA 63 x 5,8) der Stadt Bad Staffelstein (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld)
- 20 - kV - Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH (stillgelegt)

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) verlaufen folgende Leitungen:

- Zwei 20 - kV - Mittelspannungskabel und ein Leerrohr der Bayernwerk Netz GmbH
- Hausanschluss Trinkwasser, Leitung (PE DA 63 x 5,8) der Stadt Bad Staffelstein für Versorgung des Milchviehstalles (Fl.-Nr. 187, Gmkg. Grundfeld)

Die vorgenannten Bestandsleitungen sind planerisch berücksichtigt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte so, dass keine dieser Leitungen überbaut werden kann. Darüber hinaus setzt der vBBP/GOP mit Leitungsrechten zu belastende Flächen so fest, dass alle Leitungen künftig anfahrbar/erreichbar und im Rahmen der Pflege und des Unterhaltes kontrolliert und ggf. repariert werden können (s. Teil A. Kap. 8.9 „Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“).

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Bad Staffelstein macht von der Möglichkeit Gebrauch, für den Geltungsbereich des vBBP/GOP bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben von § 9 BauGB und von der BauNVO abweichende, planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet („SO“) - Wohnen (W)/ Pferdesportanlage (PSA)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Das Sondergebiet teilt sich in zwei Teilflächen auf:

- „SO<sub>W/PSA1</sub>“: Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude zur priv. Nutzung. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen („Wo“) wird mit 2 "Wo" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- „SO<sub>W/PSA2</sub>“: Zulässig ist ausschließlich eine priv. Pferdesportanlage für maximal 12 Tiere in Stallhaltung sowie zusätzlich maximal 5 Tiere in Offenstallhaltung. Zulässig sind
  - eine Reit-/Bewegungshalle mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik- Wasch- und Lagerräumen
  - eine Führ-/Longierhalle mit Wohnung für Stallpersonal,

- eine Bergehalle mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/ Waschkplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum sowie
- ein Außenreitplatz.

Die Tierhaltung ist ausschließlich den Bewohnern/-innen des Wohnhauses im „SO<sub>W/PSA1</sub>“ sowie deren Familienangehörige vorbehalten. Eine gewerbliche Nutzung der privaten Pferdesportanlage sowie jede entgeltliche Überlassung an Dritte ist ausgeschlossen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung des seitens des Vorhabenträgers geplanten Nutzungsmixes das Mittel der Wahl. Das Vorhaben wäre mittels anderer Baugebietstypen („Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5 a BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO) nicht abbildbar gewesen wäre.

Unter einer gewerblichen Nutzung im Sinne der textlichen Festsetzung ist insbesondere die Nutzung der Pferdesportanlage im Rahmen eines Betriebes mit Gewinnerzielungsabsicht zu verstehen, etwa in Form einer Reit-, Dressur-, Springreitschule, eines Pensionspferdebetriebs, eines Ausbildungsstalles oder eines Verkaufsbetriebes. Eine entgeltliche Überlassung an Dritte umfasst auch Nutzungsformen, die nicht als Gewerbe eingestuft werden, wie etwa die Vermietung einzelner Boxen an Dritte, das Bereitstellen von Anlagen an Reitbeteiligungen gegen Entgelt oder die sonstige gegen Kostenerstattung erfolgende Mitnutzung durch Personen außerhalb des engsten Familienkreises. Diese Nutzungsformen stehen der im Plankonzept vorgesehenen privaten Eigen- und Familiennutzung entgegen und sind daher aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Pferdeanzahl dient insbesondere der Vermeidung unzumutbarer Immissionen (z. B. Geruch, Lärm) gegenüber angrenzenden, benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen sowie der Sicherstellung, dass die geplante Nutzung der dörflichen Prägung von Grundfeld entspricht und sich einfügt. Diese Festsetzung basiert weiterhin auf § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach zur Sicherung des Vorhabens von der BauNVO und den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB abgewichen werden kann.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das "SO<sub>W/PSA1</sub>" und für das "SO<sub>W/PSA2</sub>" wird jeweils eine höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen. Diese Festsetzung entspricht den für ein „Sonstiges Sondergebiet“ empfohlenen Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Diese GRZ ist aufgrund der nutzungsbedingt großflächigen, baulichen Anlagen (z. B. Reit- und Lagerhallen, Stallgebäude, Zufahrten, Lagerflächen) im „SO<sub>W/PSA2</sub>“ sowie der mit dem Wohnen verbundenen baulichen Nutzung im „SO<sub>W/PSA1</sub>“ städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt. Die GRZ bildet die absolute Obergrenze der zulässigen Grundflächenversiegelung. Sie schließt sämtliche baulichen Anlagen, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze, Zuwegungen und Bewegungsflächen mit ein. Um eine

weitere bauliche Inanspruchnahme zu vermeiden, wird eine zusätzliche Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Die Steuerung der Flächenversiegelung erfolgt somit ausschließlich über die festgesetzte GRZ, wodurch dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB Rechnung getragen wird.

Für das „SO<sub>W/PSA1</sub>“ wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO). Dieses Maß bleibt hinter dem für ein „SO“ empfohlenen Orientierungswert (2,4) für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zurück. Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit, Bauweise (inkl. Dachformen) und der zu erwartenden Grundstücksgrößen ist ein höheres Maß im konkreten Planfall städtebaulich nicht zielführend (zu großes Einzelgebäude/Wohnhaus im Übergang zur freien Landschaft) wirken dann im Verhältnis zur Grundstücksflächen zu groß). Diese GFZ dient insofern der städtebaulichen Steuerung der zulässigen baulichen Dichte innerhalb des Wohnbaugrundstückes. Sie begrenzt die Geschossfläche auf das städtebaulich angemessene Maß und trägt zur Einfügung in die Umgebung bei. Die Festsetzung basiert auf § 20 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Für das Sondergebiet „SO<sub>W/PSA2</sub>“ wird keine GFZ festgesetzt, da die bauliche Ausnutzung durch die festgesetzte GRZ und weitere Festsetzungen (z. B. Baugrenzen, zulässige Nutzungen, Gebäudehöhen) ausreichend geregelt wird. Eine GFZ wäre für die typischerweise eingeschossige, flächenbetonte Bauweise im Bereich von Reit- und Stallanlagen kein geeignetes planungsrechtliches Steuerungsinstrument und wird daher bewusst nicht festgesetzt.

Für das „SO<sub>W/PSA1</sub>“ gilt:

- Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer (unt.) Höhenbezugspunkt (HBP) wird die Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Mit dieser Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebäude in Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung in das geplante Nutzungsgefüge (private Wohnnutzung neben Pferdesportnutzung) harmonisch einfügt und gleichzeitig ein übermäßiger Ausbau in die Höhe ausgeschlossen wird. Die Firsthöhe bezieht sich auf den obersten Punkt des Daches, gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt. Als Bezugspunkt für die Höhenmessung wird die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Wahl dieses Höhenbezugspunkts ermöglicht eine einheitliche und praxisgerechte Berechnung der Gebäudehöhe, unabhängig von lokalen Geländeänderungen. Der Höhenbezugspunkt ist planzeichnerisch eindeutig zuordenbar und stellt sicher, dass die festgesetzte Firsthöhe objektiv messbar und baurechtlich kontrollierbar ist.
- Es sind höchstens zwei (II) Vollgeschosse (VG) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO). Zur weiteren Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei (II VG) beschränkt (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Festsetzung dient der Sicherung der maßstäblichen Höhenent-

wicklung, insbesondere im Zusammenspiel mit der Firsthöhenbegrenzung, und trägt zur Vermeidung städtebaulich untypischer Bauformen im Sondergebiet bei. Gleichzeitig wird so ein angemessenes Verhältnis zwischen Gebäudekubatur, Grundstücksgröße und Umgebungsstruktur gewahrt.

Für das "SO<sub>W/PSA2</sub>" gelten folgende bauwerksbezogenen, höchstzulässige Höhenbegrenzungen (unt. HBP: OK FFB EG, oberer (ob). HBP jeweils OK First, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO):

- Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik- Wasch- und Lagerräumen): 10,50 m
- Führ-/Longierhalle (mit Wohnung Stallpersonal): 8,50 m
- Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum): 9,50 m

Die Gebäudehöhen werden jeweils gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Firstes (OK First). Mit dieser Höhenmessweise wird eine objektiv messbare, genehmigungsrechtlich überprüfbare und einheitlich anwendbare Höhenfestsetzung gewährleistet, die Unklarheiten bei der baulichen Umsetzung vermeidet. Die Festlegung dieser Bezugspunkte ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Reit-/Bewegungshalle stellt das zentrale Funktionsgebäude der privaten Pferdesportanlage dar. Aufgrund der erforderlichen nutzbaren lichten Innenhöhe für Reitbetrieb, Paddockboxen sowie technischer Nebenräume ist eine Firsthöhe von 10,50 m erforderlich und angemessen. Diese Höhe ermöglicht eine ausreichend hohe Dachkonstruktion für Hallenklima, Lichtverhältnisse und tiergerechte Nutzung, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Die Führ- bzw. Longierhalle dient der Bewegung und Ausbildung von Pferden und ist funktional kleiner dimensioniert als die Reit-/Bewegungshalle. Auch hier ist eine bestimmte lichte Höhe notwendig, insbesondere im Bereich der Longierzirkel. Zusätzlich ist im Kontext mit diesem Baukörper eine Wohnung für Stallpersonal zulässig. Eine maximale Firsthöhe von 8,50 m gewährleistet die erforderliche Funktionalität bei gleichzeitig maßvoller Höhenentwicklung.

Die Bergehalle dient der Lagerung von Futtermitteln, Einstreu, Heu und Stroh, der Unterbringung von Maschinen und Gerät sowie als Mistlege und Laufstallfläche. Diese Anforderungen erfordern nur eine eingeschossige Bauweise mit reduziertem Höhenbedarf. Die Firsthöhe wird daher auf 9,50 m begrenzt, um die städtebauliche Staffelung zu unterstützen und übermäßige Gebäudevolumina zu vermeiden.

Die Trauf- und Firsthöhen des auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 240 (Gmkg. Grundfeld) befindlichen Gastronomie-/Beherbergungsbetriebes mit Wohngebäude wurden vermessungstechnisch erfasst. Die Traufhöhen der unterschiedlichen Gebäudeteile variieren hierbei zwischen 280,85 m ü. NHN bis 280,95 m ü. NHN, die Firsthöhen zwischen 282,99 m ü. NHN bis 284,29 m ü.

NHN. Die maximalen Gebäudehöhen variieren hier zwischen ca. 9,30 m bis maximal ca. 10,40 m.

Demnach ist festzustellen, dass sich die künftig neuen Baukörper im Plangebiet in den umgebenden Bestand einfügen und auch aus höhentechischer Sicht nicht überdimensioniert sein werden bzw. erdrückend o. ä. auf ihre Umgebung wirken werden/können.

Die höchstzulässige Höhenlage der OK FFB EG wird wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):

- Für das Wohngebäude im „SO<sub>W/PSA1</sub>“: 271,83 m ü. NHN ( $\pm 0,25$  m)
- Für die Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen) im „SO<sub>W/PSA2</sub>“: 271,80 m ü. NHN ( $\pm 0,25$  m)
- Für die Führ-/Longierhalle (mit Wohnung Stallpersonal) im „SO<sub>W/PSA2</sub>“: 271,50 m ü. NHN ( $\pm 0,25$  m)
- Für die Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum) im „SO<sub>W/PSA2</sub>“: 271,50 m ü. NHN ( $\pm 0,25$  m)

Zur Steuerung der Einfügung der geplanten baulichen Anlagen in das Gelände wird für die im Plangebiet zulässigen Hauptgebäude jeweils eine maximal zulässige Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgesetzt. Die Höhenlage bezieht sich auf das amtliche Höhenbezugssystem Normalhöhennull (NHN) und wird in Meter über NHN (m ü. NHN) angegeben. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlichen Bestand (Siedlungs-, Landschaftsbild, Topographie) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschritte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK FFB EG der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen des vBBP/GOP nicht möglich ist.

### 8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen, s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Damit wird eine energetisch optimierte

Ausrichtung künftiger Hauptgebäude hinsichtlich Belichtung und der Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenlicht) gewährleistet und gleichzeitig ein räumlich/funktional optimierte Positionierung künftiger Baukörper in die Baugrundstücke.

#### 8.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) waren bisher Teil eines öffentlichen, im Eigentum der Stadt Bad Staffelstein befindlichen Wirtschaftsweges. Dieser ist aktuell als Schotter-/Wiesenweg anzusprechen. Sein ersichtlich verbrachter und der Sukzession unterliegender Zustand (Gras-/Krautbewuchs) lässt darauf schließen, dass der Weg für die Erschließung der benachbarten/angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits derzeit eine untergeordnete bis vernachlässigbare Rolle spielt. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch ohne die überplanten Teilflächen der Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) anfahrbar/erreichbar sind/bleiben, sind diese Teilflächen zwischenzeitlich ins Eigentum des Vorhabenträgers übergegangen. Dieser Wegeabschnitt ist damit künftig nicht mehr öffentlich nutzbar. Die Erreichbarkeit aller übrigen, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist auch künftig über die sonstigen Wirtschaftswege (Fl.-Nr. 176, 180, Restflächen der Fl.-Nr. 181, 182 und 187/3, alle Gmkg. Grundfeld) gewährleistet. Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) werden folglich als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Interne Grundstückerschließung“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist diese private Verkehrsfläche mit der grünen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzung ist das Mittel der Wahl, da diese Verkehrsfläche auf Privatgrund liegt, ausschließlich der privaten Nutzungen und internen Erschließung dient und damit nicht überwiegend der Ortsveränderung und Fortbewegung für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit. Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Interne Grundstückerschließung“ ermöglicht zudem eine Erschließung im Inneren des Plangebietes in Ost - West - Richtung mit Anschluss an vorhandene Wirtschaftswege. Zufahrten über diese Wege bleiben zulässig, stellen jedoch keine Anbindung an das öffentliche übergeordnete Straßennetz dar.

Die Hauptzufahrt (öffentliche Erschließung) zu den Geltungsbereichsflächen erfolgt gegenüber dem Status quo auch zukünftig unverändert an der derzeit bereits vorhandenen Stelle im Nordosteck des Geltungsbereiches. Die bestehende Grundstückszufahrt zur Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und ist verbindlich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Einfahrtsbereich Planzeichen Nr. 6.4 PlanZV). Weitere Zufahrten sind städtebaulich nicht erforderlich und würden zu einer Zerschneidung von Grundstücksstrukturen sowie zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit entlang der St 2197 führen. Die Beschränkung dient der Sicherung geordneter Erschließungsverhältnisse im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Demnach ist festgesetzt, dass zur Anbindung an das öffentliche Straßennetz (St 2197) die äußere Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die festgesetzte, bestehende Zufahrt zur St 2197 erfolgt. Zufahrten über die an die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an-

schließenden, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wirtschaftswege bleiben hiervon unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Entlang aller übrigen, gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit der St 2197 (Fl.-Nr. 252, Gmkg. Grundfeld) und des straßenbegleitenden Geh-/Radweges (Fl.-Nr. 176, Gmkg. Grundfeld) ist die Errichtung neuer Ein-/Ausfahrten gemäß BayStrWG ohnehin unzulässig (da außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegend), so dass dieser Aspekt keiner erneuten Sanktionierung mittels einer Festsetzung bedarf.

## **8.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Für die Sondergebietsflächen „SO<sub>W/PSA</sub>1“ und „SO<sub>W/PSA</sub>2“ wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Das anfallende Niederschlagswasser ist - soweit technisch möglich und wasserwirtschaftlich unbedenklich - vorrangig innerhalb der Sondergebietsflächen zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebietsflächen in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und anschließend gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Festsetzung beschränkt sich auf die Sondergebietsflächen, da hier eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, aus der relevante Mengen von Niederschlagswasser anfallen können. Auf den übrigen, nicht baulich nutzbaren Flächen - insbesondere den privaten Grünflächen - ist eine planungsrechtliche Steuerung der Regenwasserbewirtschaftung über das hinaus, was u. a. die kommunale Entwässerungssatzung bereits derzeit vorgibt, im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Beseitigung von Regenwasser ist nicht nur Teil der abwassertechnischen Erschließung (§ 123 Abs. 1 BauGB), sondern aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, denn die Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Baugebiet ist aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) erforderlich und soll im Fall der Versickerung/Rückhaltung des Regenwassers durch eine bestimmte Form der Bodennutzung (Sicherung von Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen bzw. ggf. - sofern notwendig - von Rückhalteeinrichtungen) erreicht werden. Der notwendige bodenrechtliche Bezug i. S. v. § 9 Abs. 1 1. Halbsatz BauGB ist gegeben. Das Anlegen der Rückhaltezisterne ist eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Festsetzung berücksichtigt die Folgen unvermeidbarer Versiegelung und trägt dazu bei, ökologische Ziele zu verfolgen, zu denen neben dem Bodenschutz auch die Anpassung an den Klimawandel gehört, der vermehrt u. a. Starkregenereignisse und eine damit verbundene Überlastung der Kanalisation zur Folge hat.

Die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.6.3 („Niederschlagswasserbeseitigung“) sind zu beachten.

## 8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

### 8.6.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Angaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sind das Merkblatt DWA-M 162, das Arbeitsblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sowie das Merkblatt FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ inhaltlich gleich. Bäume/Sträucher dürfen demnach aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung der künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der vBBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben.

### 8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Stadt Bad Staffelstein lässt aktuell die hydraulische Belastung ihres Kanalnetzes durch ein Ingenieurbüro überprüfen. Aus den der Stadt Bad Staffelstein bereits derzeit vorliegenden Ergebnissen/Erkenntnissen ergibt sich, dass der Mischwasserkanal unmittelbar nach (nördlich) dem Baugrundstück Fl.- Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) überlastet ist, konkret im Abschnitt unmittelbar vor dem hier bestehenden Regenüberlaufbecken „RÜB 09 Grundfeld“. Daraus ergibt sich, dass das im Geltungsbereich künftig anfallende Niederschlagswasser mengenmäßig nicht in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden kann, jedoch die hier künftig anfallenden Schmutzwassermengen schon. Das Schmutzwasser wird anschließend der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem

Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist gewährleistet.

Im Geltungsbereich des vBBP/GOP ist Wohnnutzung mit einer privaten Pferdesportanlage mit einer maximalen Tierzahl von 17 Pferden vorgesehen. Bei einer solchen Nutzung fallen neben häuslichem Abwasser (aus Wohnhaus, Personalwohnung und Sanitärräumen) auch nicht häusliche Abwässer aus der Tierhaltung an, insbesondere aus Stallreinigungsarbeiten, Mist- und Futterlagerung (Sickerwasser) und dem Waschplatz für Pferde und ggf. auch für Geräte.

Die Entsorgung dieser Abwässer erfolgt gemäß den Anforderungen des § 54 ff WHG, der Abwasserverordnung (AbwV) sowie des einschlägigen technischen Regelwerkes DWA-M 381 („Abwasser aus der Tierhaltung“). Hilfreich sind auch der Leitfaden zur Genehmigung von Tierhaltungsanlagen des LfU sowie das Arbeitsblatt DWA-A 198/TRwS 792 (Technische Regeln für Jauch-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS - Anlagen)).

Die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Rahmen der Bauvorlage planerisch nachzuweisen/darzustellen. Das nicht häusliche Schmutzwasser ist getrennt zu erfassen und in einer dicht ausgeführten, geschlossenen Sammelgrube zu sammeln. Eine regelmäßige Entleerung ist sicherzustellen (z. B. durch ein zertifiziertes Fachunternehmen). Eine Einleitung in öffentliche Entwässerungseinrichtungen ist für diese Stoffströme nicht zulässig. Der Vorhabenträger wird diesbezügliche Belange berücksichtigen.

Häusliches Schmutzwasser hingegen, insbesondere aus der Wohnung für das Stallpersonal im Bereich „SO<sub>W/PSA2</sub>“ sowie aus dem Wohngebäude im Bereich „SO<sub>W/PSA1</sub>“, kann an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAwS, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers weitgehend ausgeschlossen werden.

### 8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Dagegen hat die seitens der Stadt Bad Staffelstein durchgeführte hydraulische Prüfung für den verrohrten „Schöntalbach“ keine Überlastung ergeben. Das im Plangebiet künftig anfallende Niederschlagswasser kann künftig daher grundsätzlich in diese Vorflut eingeleitet werden. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.5 („Flächen für die Abwasserbeseitigung“) wird hingewiesen.

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden gemäß § 55 WHG vorrangig ortsnah versickert und/oder in eine geeignete Vorflut (ggf. mit vorgeschalteter Retention) gedrosselt eingeleitet. Notwendig ist hier beispielsweise die Errichtung bzw. der Betrieb einer sog. Rückhaltezisterne. Diese Zisternen mit Doppelfunktion erfüllen folgende Funktionen bzw. funktionieren wie folgt:

- Ein Teilvolumen der Rückhaltezysternen dient der Sammlung von Regenwasser, das dann als Brauchwasser genutzt werden kann. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Das zweite Teilvolumen dient der Sammlung und Rückhaltung der im Baugebiet anfallenden Oberflächenwässer. Ist dieses Teilvolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Entwässerungssystems vermieden.
- Die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 sind zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO den zuständigen Genehmigungsbehörden angezeigt werden.
- Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Bereits derzeit ist auf dem Grundstück Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) eine ca. 30 m<sup>3</sup> große Zisterne (diente bisher der Löschwasserversorgung) vorhanden (Lage: Vor südöstlichem Gebäudeeck der bestehenden Halle im Bereich einer hier vorhandenen Grünfläche). Ggf. ist ein Umbau bzw. die Nutzung als Rückhaltezysterne möglich, sofern diese nicht auch zukünftig zur Bereitstellung ggf. notwendiger Löschwassermengen benötigt und hierfür vorgehalten werden muss (in diesem Fall müsste dann eine weitere Zisterne o. ä. als Rückhaltevolumen vor der Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut errichtet werden).

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

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

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) fallen.
- Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Lichtenfels zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- DWA - A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten (zusätzliche) Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine

schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und gedrosselte Einleitung des Wassers in die Regenwasserkanalisation. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

Gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung gilt, dass Niederschlagswasser von Privatgrund nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden darf. Daher sind Festsetzungen hierzu nicht notwendig.

#### 8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges und ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz ist im Umfeld des Plangebietes vorhanden.

##### Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger sind zu beachten.

##### Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Bauvorlage zu führen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird auf die Arbeitsblätter W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) und W 331 („Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“) verwiesen.

Wie eine im Vorfeld durch die Stadt Bad Staffelstein erfolgte Überprüfung ergab, stehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich im Brandfall aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz ca. 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. In wie weit die damit zur Verfügung stehenden Löschwassermengen ausreichen, oder nicht, ist im Rahmen der Bauvorlage und des in diesem Kontext ggf. vorzulegenden Brandschutzkonzeptes zu klären. Sollte die über das öffentliche Netz zur Verfügung stehenden Wassermengen im Brandfall nicht ausreichen, sind im Rahmen der Bauvorlage dann auf Privatgrund eigene Zusatzmaßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) und die dafür notwendigen Flächen nachzuweisen, zu errichten und dauerhaft vorzuhalten.

#### 8.6.5 Müllbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet künftig anfallenden Abfallarten erfolgt getrennt nach Herkunft und Art:

##### Hausmüll:



Hausmüll aus dem im „SO<sub>W/PSA</sub>1“ vorgesehenen Wohngebäude und der Wohnung für Stallpersonal im „SO<sub>W/PSA</sub>2“ wird über die kommunale Hausmüllentsorgung entsorgt. Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (z. B. Trennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Lichtenfels organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Dieses sammelt die anfallenden Abfallstoffe (z. B. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack) regelmäßig zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führt sie einer geordneten Entsorgung zu.

Die Müllgefäße zur Beseitigung sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße („Bundesstraße“) bereitzustellen. Hierzu sind im Rahmen der Bauvorlage auf Privatgrund entsprechende Aufstell-/Bereitstellungsflächen nachzuweisen. Wie bei allen anderen Anwesen in der Nachbarschaft auch entspricht dies dem ortsüblichen Vorgehen, so dass sich aus der temporären Bereitstellung und den ggf. daraus resultierenden, potenziellen Geruchsbelästigungen keine unzulässigen, nicht sozialadäquaten Belästigungen ableiten lassen. Die Errichtung von Müllsammelplätzen und die Benutzung von Müllsammelgefäßen gehört auch innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche zu den üblichen, sozialadäquaten Alltagserscheinungen. Eine unzumutbare, nicht sozialadäquate Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ist insbesondere durch geeignete, verschließbare Müllsammelgefäße, durch geeignete geschlossene Einhausungen (z. B. Müllboxen) und durch einen geeigneten Standort (möglichst weit abgerückt von schutzwürdiger Wohnung) sicherzustellen.

#### Pferdesportanlage:

Abfälle aus der privaten Pferdesportanlage, insbesondere anfallender Pferdemist, stellen keinen Hausmüll dar, sondern fallen unter den Begriff des organischen Wirtschaftsdüngers gemäß Düngemittelgesetz (DüngG) und Bioabfallverordnung (BioAbfV). Die Lagerung des anfallenden Mistes erfolgt auf einer im Plangebiet vorgesehenen, flüssigkeitsdicht und überdacht ausgeführten Mistlege, welche dem Stand der Technik entspricht. Die regelmäßige Abfuhr des Mistes erfolgt durch ein zertifiziertes Entsorgungsunternehmen oder durch landwirtschaftliche Verwertung (z. B. im Rahmen von Stoffstrombilanzen nach Düngegesetz). Eine Vermischung mit Hausmüll oder unsachgemäße Entsorgung findet nicht statt. Die Entsorgung des Pferdemistes sowie sonstiger tierhaltungsbedingter Abfälle ist somit dauerhaft sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB), dass der im Zusammenhang mit der Pferdesportanlage anfallende Mist ausschließlich auf der dafür vorgesehenen Fläche (Mistlege) zu lagern ist. Die Mistlege ist flüssigkeitsdicht auszubilden und mittels Überdachung gegen Niederschlagswasser zu schützen. Eine ordnungsgemäße, dokumentierte Entsorgung über ein zugelassenes Unternehmen oder im Rahmen landwirtschaftlicher Verwertung ist sicherzustellen.

Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB dient der Vermeidung schädlicher Boden- und Wasserverunreinigungen sowie von Geruchsemissionen, wie sie bei nicht sachgerecht betriebener Mistlagerung auftreten können. Zugleich soll eine ordnungsgemäße Abfallverwertung im Sinne der Kreislaufwirtschaft gewährleistet werden. Die Maßnahme ist erforderlich, da die Pferdesportanlage nicht auf landwirtschaftlich integrierten Flächen errichtet wird.

## 8.7 Grünflächen

Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weiden/Koppeln“ festgesetzten Flächen wird festgesetzt: Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, mit Ausnahme solcher, die unmittelbar der Nutzung als Weiden/Koppeln sowie deren Unterhalt und Pflege dienen. Hierzu zählen insbesondere Einfriedungen, Tränkvorrichtungen, Futterstellen, mobile Unterstände ohne Aufenthaltsräume, befestigungsarme Paddocks sowie Flächen zur Erschließung.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weiden/Koppeln“ dienen der tiergerechten Haltung der im „SO<sub>W/PSA2</sub>“ zugelassenen Pferde und ergänzen die Pferdesportanlage funktional. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist nicht vorgesehen; sie bleiben unversiegelt und im Außenbereichscharakter erhalten.

Die Festsetzung dient der Sicherung der privaten Grünflächen als extensiv genutzte Weiden- und Koppelflächen im funktionalen Zusammenhang mit der angrenzenden Pferdesportnutzung. Um den landschaftsprägenden Charakter zu erhalten und einer baulichen Überformung vorzubeugen, sind bauliche Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Die in der Festsetzung aufgeführten Ausnahmen sichern die für die Haltung und Pflege von Weidetieren notwendigen Einrichtungen und bleiben mit dem naturnahen Charakter der Flächen vereinbar.

Die Umwandlung der bisher im Geltungsbereich liegenden Ackerflächen in Weiden/Koppeln wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Unter der Annahme, dass die private Pferdesportanlage ab Herbst 2026 nutzbar ist, ist mit einer Nutzung der Weide-/Koppelflächen erst ab Frühjahr 2027 zu rechnen. Folgendes Vorgehen ist geplant (potenzielle Zeitschiene):

- Schritt 1 (Zeitraum: Herbst 2025 bis November 2025), Bestandsaufnahme und Planung:
  - Fläche grob einebnen (nach Pflügen)
  - Drainage prüfen: Oberflächenwasser sollte ablaufen können
  - Bodenanalyse (pH - Wert, Phosphor, Kalium, Magnesium)
  - Optimal für Pferdeweiden: pH 5,5 - 6,5
  - Falls nötig: Kalkung im Winter
- Schritt 2 (Zeitraum: Frühjahr 2026, März - Mai), Bodenbearbeitung vorbereiten:
  - Flächen eggen und rückverfestigen (Walze)
  - Steine, Wurzeln oder grobe Erdklumpen entfernen
  - Düngung nach Bodenanalyse: Falls Nährstoffmängel bestehen, gezielt mit phosphor-/kaliumbetontem Dünger arbeiten (kein Übermaß Stickstoff → zu viel Eiweiß für Pferde)
  - Optional Gründung (eine Zwischenfrucht, z. B. Klee gras, Senf, Phacelia einsäen; Vorteil, Bodenlockerung, verbessert Humus, unterdrückt Unkraut)

- Schritt 3 (Zeitraum: Sommer 2026, Juni - Juli), Flächenpflege:
  - Gründüngung mähen und ggf. einarbeiten
  - Fläche für die eigentliche Pferdeweide vorbereiten (sauber halten, kein Aufwuchs hoch kommen lassen)
- Schritt 4 (Zeitraum: Spätsommer 2026, August - September), Hauptaus-saat:
  - Wichtiger Zeitpunkt für Ansaat, beste Zeit für Pferdeweiden
  - Saatgutmischung ausbringen (z. B. Horsegreen Pferdeweide mit Kräutern oder DSV Pferdeweide Profi)
  - 35 - 40 kg/ha breitwürfig oder mit Saatgutmaschine
  - Leicht einarbeiten (max. 1 cm tief) und walzen für Bodenschluss
  - Bewässerung sichern, falls Trockenheit
  - Danach: 6 - 8 Wochen Ruhe, kein Betreten.
- Schritt 5 (Zeitraum: Winter 2026/2027), Ruhephase:
  - Weide ruht,
  - Kein Befahren bei Nässe, damit sich Grasnarbe stabilisiert
- Schritt 6 (Zeitraum: Frühjahr 2027, März – Mai), Inbetriebnahme, sobald Boden trocken genug ist:
  - Leichtes Anweiden, Pferde werden nur kurzzeitig (30 - 60 Minuten/Tag) auf die Fläche gelassen.
  - Nutzung wird nach und nach gesteigert, bis dann täglich ca. 4 - 5 Stunden möglich sind.
  - Es ist eine Wechselkoppelnutzung eingeplant/vorgesehen, damit die Flächen nicht sofort und auch künftig dauerhaft nicht übernutzt werden.
  - Es erfolgt regelmäßiges Nachmähen von überständigen Bereichen, um die Grasnarbe gleichmäßig zu halten.

Grundsätzlich sind die Weiden/Koppeln sowohl als Auslauf für die freie Bewegung der Pferde als auch zum Grasens gedacht. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Pferdezahl (17 Stück), der zur Verfügung stehenden Weide-/Koppelfläche (ca. 2,18 ha) und der übrigen vorbeschriebenen Parameter (tägliche Dauer der Beweidung, ansonsten überwiegend/vorrangig Stallfütterung) handelt es sich gemäß einschlägiger Fachliteratur nicht um eine übermäßige Intensivnutzung, sondern um eine maßvolle Kurzzeitweidehaltung. Unabhängig davon wird konservativ und damit zur sicheren Seite hin für die festgesetzten Weiden/Koppeln der Biotop- und Nutzungstyp G 11 (Intensivgrünland, genutzt) gemäß BayKompV angenommen (Grundwert: 3 Biotopwertpunkte (BWP)).

Die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen (Biotop-/Nutzungstyp A 11 gemäß BayKompV, Grundwert 2 BWP) in Weiden/Koppeln führt demnach zu einer rechnerischen Aufwertung um einen BWP und insofern zu einer Verbesserung der bisherigen Verhältnisse (Aufwertung) im Umfang von ca. 21.800 BWP. Die Bilanzierung belegt, dass in Folge der

Umwandlung von Ackerflächen in Weiden/Koppeln aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung eintreten wird.

## **8.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 8.8.1 Allgemeine Hinweise

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wurde vermessungstechnisch erfasst. Er ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstandorte (Neupflanzungen) bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzung.

Die von der Stadt Bad Staffelstein getroffenen Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzungen erfolglos bleiben und/oder ausfallen. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzungen. Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Staffelstein von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat die Stadt Bad Staffelstein von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

### 8.8.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und insbesondere während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und zu schützen. Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920, so dass diesbezügliche Festsetzungen nicht notwendig werden. Weitere, nicht festgesetzte Bäume/Gehölze innerhalb des Plangebietes sind nicht Gegenstand dieser Erhaltungsfestsetzung und können im Rahmen der einschlägigen Vorschriften des Fachrechtes (z. B. Naturschutzrecht Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) beseitigt werden.

Je angefangener 700 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche ist innerhalb des Geltungsgebietes mindestens ein kleinkroniger, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechter, stark trockenheitsverträglicher, winterharter (geeignet für Frosthärtezone 6 b) Laubbaum mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB): Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde nicht auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist auf einer Breite von mindestens 6,0 m eine mindestens dreireihige, im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, naturnahe Feldgehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB). Die Pflanzung hat versetzt auf Lücke mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,20 m zu erfolgen. Als Pflanzmaterial sind mindestens dreimal verpflanzte, laubabwerfende Sträucher mit mindestens 3 - 6 Trieben und Höhen von mindestens 60 cm - 150 cm zu verwenden (wurzelnackt oder mit Topfballen/Container). Die Gehölzarten sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 ("Süddeutsches Hügel-/Bergland, Fränkische Platten, Mittelfränkisches Becken") zu wählen. Pro 5,0 m Heckenlänge ist mindestens ein Überhälter vorzusehen. Die der Staatsstraße 2197 nächstgelegene Pflanzreihe muss einen Abstand von mindestens 7,50 m zur Fahrbahnkante der Staatsstraße 2197 sowie einen Abstand von mindestens 2,50 m zum Rand des begleitenden Geh-/Radweges einhalten. Diese Abstandsvorgaben beruhen auf gleichlautenden Forderungen des Straßenbaulastträgers im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

Die Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes. Durch die Anlage einer artenreichen, mehrreihigen Hecke wird ein strukturreicher Lebensraum für Tiere geschaffen sowie ein Beitrag zur Minderung klimatischer Belastungen geleistet. Die Vorgabe der standorttypischen Artenwahl aus dem Vorkommensgebiet 5.1 stellt die regionale Verträglichkeit sicher.

lichkeit und biologische Integration sicher. Der Abstand zur St 2197 gewährleistet gleichzeitig Verkehrssicherheit und Pflegezugang/-aspekte.

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

[www.lbv.de/files/user\\_upload/Dokumente/LBV\\_Infoblaetter\\_kostenfrei/LBV-Information\\_Pflanzempfehlungen.pdf](http://www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf)

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

Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für Frosthärtezone 6b) heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (z. B. gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja, Scheinzypresse, Lebensbaum) zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen ist ausgeschlossen. Hintergrund ist die ökologische und klimatische Überlegenheit von standortgerechten Laubgehölzen, insbesondere im Hinblick auf Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub> - Bindung, Verschattung, Staubfilterung sowie Trockenstresstoleranz und Frosthärte. Zudem bieten Koniferen kaum Lebensraum oder Nahrung für Insekten und tragen nicht zur Förderung der biologischen Vielfalt bei. Vorgeschrieben werden daher klimaresiliente, heimische Laubgehölze, die neben ihrer gestalterischen Funktion auch als Insektenweide von Bedeutung sind.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Stadt Bad Staffelstein auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“ (s. nachfolgender Link).

[https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/broschueren/220329\\_stmj\\_nachbar\\_gartengrenze\\_a5\\_rz+bf.pdf](https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/broschueren/220329_stmj_nachbar_gartengrenze_a5_rz+bf.pdf)

Weder im Rahmen der im Kontext mit der durchgeführten, artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführten Begehungen (s. hierzu auch Anlage 2 zu dieser Planbegründung mit separatem Umweltbericht, s. Teil A. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“) noch bei den übrigen durchgeführten Begehungen (z. B. im Rahmen der Bestandsvermessungsarbeiten, der Biotop- und Nutzungstypenkartierung) konnten im und/oder außerhalb am Bestandsgebäude Brutvorkommen typischer gebäudebrütender Vogelarten (z. B. Hausrotschwanz, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) und/oder Fledermausvorkommen nachgewiesen werden. Ebenso keine für diese Artengruppe

künstlichen Nisthilfen o. ä. Auch Spuren früherer Brutvorkommen (alte, aufgelassene Nester) und Spuren auf besetzte Quartiere wurden nicht angetroffen. Durch den Abbruch des Bestandsgebäudes entfällt unabhängig davon ein potenziell geeigneter (großer) Lebensraum für beide Artengruppe (Vögel, Fledermäuse).

Zur Entwicklung der örtlichen Tierwelt, insbesondere zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten bzw. gebäudebewohnender Fledermäuse hat sich der Vorhabenträger unabhängig von fehlenden Betroffenheiten beider Artengruppe jedoch dazu entschieden, folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Für den Bereich „SO<sub>W/PSA2</sub>“ gilt: An den hier neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Niststätten (Vogelnistkästen) für gebäudebrütende Vogelarten dauerhaft und funktional nutzbar anzubringen. Die Nistkästen müssen witterungsgeschützt, katzensicher und in geeigneter Orientierung und Höhe montiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Für den Bereich „SO<sub>W/PSA2</sub>“ gilt: An den hier neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Fledermausquartiere (z. B. Fassadenkasten, Dachkasten) dauerhaft und funktional nutzbar an dafür geeigneten Gebäudeseiten zu integrieren bzw. anzubringen. Die Anbringung muss witterungsgeschützt, zugluftarm und prädatorenfrei erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Beide Maßnahmen tragen zur Sicherung der lokalen Biodiversität bei und dienen gleichzeitig der Förderung standorttypischer Arten nach dem Prinzip der Eingriffsminimierung. Beide Maßnahme sind naturschutzfachlich anerkannt und entsprechen auch den Empfehlungen einschlägiger Leitfäden (z. B. LfU Bayern: Gebäudebrüter und Fledermäuse im Siedlungsbereich).

Die künftig im Rahmen der privaten Pferdesportanlage neu entstehenden Gebäude sind bereits bautypischerweise für die Nutzung/Besiedlung gebäudebezogener Fledermaus- und Vogelarten besonders geeignet (s. diesbezüglich vergleichbare Gebäudetypen wie landwirtschaftliche Hallen, Scheunen), so dass die Festsetzung einer höheren Nistkastenanzahl nicht notwendig war/ist.

Der Vorhabenträger wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf ein Vorkommen (nachgewiesen wurden durch die UNB fünf Individuen) der Blauflügeligen Sandschrecke (streng geschützt, gemäß Rote Liste in Bayern stark gefährdet) im Bereich der Schotterfläche im Osteck der Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld) hingewiesen. Das Vorkommen konnte im Rahmen der vom Vorhabenträger durchgeführten Begehungen am 15.09.2025 bestätigt werden (Sichtfund eines Individuums). Hierbei sind insbesondere die randlich bereits derzeit der Sukzession unterliegenden Teilflächen des bisher als gewerblich genutzten Lager-/Abstellplatzes im Umfang von ca. 500 m<sup>2</sup> aufgrund ihrer Strukturausstattung als eigentlicher Lebensraum identifizier-/abgrenzbar (s. Ausführungen in Teil A. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange, s. Anlage 2). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird eine funktional gleichwertige Ausweichfläche als CEF - Maßnahme („CEF 1“) verbindlich festgesetzt. Die Fläche wird rechtzeitig vor dem Eingriff hergestellt und dauerhaft unterhalten, um den Erhalt lokaler Vorkommen der Art sicherzustellen. Die Maßnahme orientiert sich an den fachlichen Anforderungen an Primärhabitats von *Oedipoda caerulescens* (Blauflüglige

Sandschrecke) gemäß einschlägiger Fachliteratur. Hierfür gilt folgende verbindliche Ausgestaltungspflicht:

- Herstellung einer offen strukturierten, sonnigen, unbeschatteten ca. 500 m<sup>2</sup> großen Rohbodenfläche mit maximaler Sonneneinstrahlung und mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
- Natürlich anstehenden Oberboden profilgerecht lösen und aus der Fläche entfernen; anschließend anstehenden Untergrund lockern;
- Lieferung/Einbau Sand - Kies - Schotter - Gemisch, bevorzugt mit hohem Feinkornanteil, kalkhaltig bis neutral, kein saurer pH - Wert, keine organischen Feinbestandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelösten Oberbodens; Sand - Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichten; Mischungsverhältnis: 60 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
- Baggerrauhe Oberfläche, in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herzustellen;
- Fläche dauerhaft Freihalten von Gehölzaufwuchs und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzsukzession) ist sicherzustellen inkl. jeweiliger Mahdgutbeseitigung aus der Fläche;
- Die Fläche ist spätestens vor Beginn der Bauarbeiten im betroffenen Habitatbereich im Zeitraum von Anfang September bis spätestens Mitte Oktober umzusetzen und muss zum Zeitpunkt des Eingriffes vollständig funktionsfähig sein.

Da es sich im konkreten Fall um eine sehr mobile Art handelt, die rasch neue Habitate/Strukturen besiedelt/besiedeln kann, wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie auf Grundlage der Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur darauf verzichtet, die Idee des Einfangens und einer Umsiedlung der im Ursprungshabitat feststellbaren Individuen weiterzuverfolgen (dadurch Vermeidung der Verletzung von Individuen). Hinweis: Diese CEF - Fläche wurde bereits Ende September 2025 hergestellt/baulich ausgeführt.

### 8.8.3 Vorgaben für die externen Ausgleichsflächen

Auf Grundlage der durch den Vorhabenträger gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Bestandserfassungen/-begehungen und der Relevanzprüfung ist die Untere Naturschutzbehörde am LRA Lichtenfels zum dem Ergebnis gekommen, dass innerhalb der Geltungsbereichsflächen im Sinne eine „worst - case - Betrachtung“ von der Betroffenheit von zwei Feldlerchenpaaren auszugehen ist. Die Betroffenheit wird ausgelöst durch die Tatsache, dass die im Geltungsbereich liegenden Ackerflächen im Zuge der Vorhabenrealisierung in Weiden/Koppelflächen umgewandelt werden und dann nicht mehr dazu geeignet sind, um hier eine Fortpflanzungsstätte (Nest) errichten zu können. Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wurde daher in Abstimmung mit der UNB ein Kompensationsbedarf von 1,0 ha ermittelt. Ebenfalls in Abstimmung mit der UNB wurde die für die Feld-

lerche notwendige CEF - Fläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 197 (Gmkg. Prächting) festgelegt. Das Grundstück ist insgesamt ca. 5,56 ha groß und ist bereits ebenfalls gemäß Abstimmung mit der UNB am LRA Lichtenfels vollflächig als CEF - Fläche für die Feldlerche abgestimmt. Derzeit sind bereits 4,0 ha als CEF – Fläche für die Feldlerche für einen anderen rechtskräftigen Bebauungsplan in Anspruch genommen. Auf den im vorliegenden Planfall vorgesehen, ca. 1,0 ha großen Teilflächen sind in Abstimmung mit der UNB folgende jährlich durchzuführende Artenschutzmaßnahmen festgelegt:

- Bis spätestens 01.04 Anlage von vier Feldlerchenfenstern, Einzelflächengröße jeweils mind. 20 m<sup>2</sup> (mind. 3,0 m x 7,0 m); Anflugflächen jährl. Abmulchen, Eggen oder Fräsen,
- Grünlandfläche inkl. Lerchenfenster mit Bewirtschaftungsruhe zwischen 01.04 - und 15.06
- Die Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Im Übrigen richten sich Pflege und Unterhalt dieser ca. 1,0 ha an den diesbezüglich formulierten Empfehlungen des LfU vom 22.02.2023 („Maßnahmenfestlegungen für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“).

Der Vorhabenträger bedient sich in diesem Fall zulässigerweise eines gewerblichen Ökokontobetreibers. Das Grundstück befindet sich insofern nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und liegt auch nicht im Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein. In solchen Fällen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Darstellungen und Festsetzungen des notwendigen Ausgleiches auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB („städtebauliche Verträge“) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf hierfür bereitgestellten Flächen getroffen werden. Im vorliegenden Planfall wird mittels eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt, dass eine verbindliche Zuordnung zum vBBP/GOP gegeben ist (s. Anlage 4).

## 8.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vBBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Flächen mit unterschiedlichem Maß bzw. unterschiedlicher Art der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP werden von mehreren Leitungen durchzogen, für die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen wie folgt festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

- In den in der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen entlang der Nordostgrenze der Fl.-Nr. 177 und 195 (beide Gmkg. Grundfeld) werden mit Leitungsrechten (Verrohrung „Schöntalbach“ DN 800 B, Mischwasserkanal DN 800 B, Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“, Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld), Hausan-

schluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 3“, Fl.-Nr. 177, Gmkg. Grundfeld), Hausanschluss Trinkwasser, Leitung PE DA 63 x 5,8 (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“, Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld), Trinkwasserleitung PE DA 63 x 5,8 mit Hydrant, (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 5, Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld) zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein und der Vodafone Deutschland GmbH festgesetzt.

- Entlang der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des bisher öffentlichen Wirtschaftsweges (künftig private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Interne Grundstückserschließung“ werden auf gesamter Grundstücksbreite (ca. 4,0 m) mit einem Leitungsrecht (20 - kV - Mittelspannungskabel mit Leerrohr, Wasserleitungshausanschluss PE DA 63 x 5,8) zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.
- Entlang der Nordostgrenzen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 183 und 184 (beide Gmkg. Grundfeld) werden mit einem Leitungsrecht (Bachverrohrung „Schöntalbach“ DN 800 B/1400 B, 20 - kV - Mittelspannungskabel, Schmutzwasserkanal DN 250 PVC, Wasser-/Spüleleitung für Entlastungsbauwerke) zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Stadt Bad Staffelstein mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen noch kein Recht zur Verlegung, Revision und/ oder Unterhaltung von Telekommunikationsinfrastrukturen, Versorgungs-, Entsorgungsleitungen o. ä. begründen. Deshalb muss in einem zweiten Schritt zusätzlich auch die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen, sofern ohnehin nicht bereits vorhanden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional der jeweils zulässigen Hauptnutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) zugeordnet sind und nicht innerhalb der Bauverbotszone der St 2197 liegen. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Nutzungsansprüchen an die im Sondergebiet zulässigen Hauptnutzungen (Wohnen und Pferdesportanlage) Rechnung zu tragen und deren betriebs- und alltagsgerechte Ausgestaltung zu ermöglichen. Gerade bei größeren Grundstücken mit speziellen Nutzungsanforderungen, wie im Bereich der Pferdehaltung, besteht regelmäßig der Bedarf, funktionale Nebenanlagen außerhalb des eigentlichen Baukörpers und außerhalb der Baugrenze zu errichten - etwa:

- Mülleinhausungen in der Nähe der Grundstückszufahrt,
- Lagerflächen für Futter oder Einstreu in Stallnähe,
- Geräteschuppen, Fahrradüberdachungen o. ä.

Mit der Zulassung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird diesen Anforderungen entsprochen, ohne das Maß der baulichen Nutzung oder die bauliche Dichte des Gebietes zu erhöhen. Durch die Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Nebenanlagen zulässig sind, die funktional unmittelbar der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet sind - also entweder der privaten Wohnnutzung oder der Pferdesportanlage. Damit wird verhindert, dass selbstständige Nutzungen oder fremde Nutzungsarten (z. B. Lagercontainer,

gewerbliche Einheiten) unter Berufung auf diese Regelung errichtet werden können. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz des Straßenraumes wird klargestellt, dass Nebenanlagen nicht innerhalb der planungsrechtlich definierten Bauverbotszone zur St 2197 zulässig sind. Damit wird eine Beeinträchtigung der Verkehrsführung, des Straßenprofils und der Sichtbeziehungen vermieden.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional der jeweils zulässigen Hauptnutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) zugeordnet sind, nicht innerhalb der Bauverbotszone der St 2197 liegen und einen Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße einhalten. Zur Ermöglichung einer funktionalen Grundstücksnutzung wird die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese baulichen Anlagen dienen der wohnbaulichen und pferdesportbezogenen Hauptnutzung und stehen mit diesen in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang. Die Zulässigkeit erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Bezugnahme auf die jeweilige Hauptnutzung stellt sicher, dass keine selbstständige oder gebietswidrige Nutzung (z. B. gewerbliche Parkierungsflächen oder reine Abstellnutzung) entsteht, was im Einklang mit der Systematik des § 12 BauNVO steht. Zur Sicherung städtebaulicher Ordnung wird ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Stellplätzen und der Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße vorgeschrieben. Damit wird ein ausreichend dimensionierter Vorbereich erhalten und das Straßenbild nicht durch direkt angrenzende Stellplätze beeinträchtigt. Darüber hinaus wird die Errichtung solcher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone der Staatsstraße St 2197 ausgeschlossen, um Sichtfelder, Verkehrsabläufe und landschaftsbildliche Wirkungen zu schützen.

## **9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **9.1 Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 BayBO. Eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung wird daher nicht notwendig.

### **9.2 Dachgestaltung**

Für das „SO<sub>W/PSA</sub> 1“ wird festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO):

- Für das Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig.
- Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich auch das Flach- (FD) und das Pultdach (PD) zulässig. Flach- und Pultdächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen-, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgauben - flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat). Die Dachbegrünung trägt

den Belangen des Kleinklimas Rechnung (z. B. Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerrückstrahlung von Dachflächen, Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (z. B. Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der gestalterisch optimierten Einbindung künftig neuer Baukörper in das Landschafts-/ Ortsbild.

Für das „SO<sub>W/PSA2</sub>“ wird festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO):

- Für die Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das SD, das WD und das PD zulässig.
- Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports ist zusätzlich auch das Flachdach zulässig. Flach- und Pultdächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen-, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgauben - flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum – Sprossenansaat, Begründung s. vorher).

Alle nicht begrünten Dachflächen sind mit Dacheindeckungen in den Farbtönen „Rot“, „Grau“ bis „Schwarz“ und/oder „Braun“ mit nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien) auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandsbebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch auch das planerische Ziel ist, die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walmdach) zu ermöglichen, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtones „Rot“ hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. „Rot“ sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum („Grau“ bis „Schwarz“). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen sowie die Dachflächen von Wintergärten und Loggien.

Der Einsatz von Metaldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein. Vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metaldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetall - Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder

Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Vorbeugend setzt die Stadt Bad Staffelstein daher fest, dass nur Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen zulässig sind, deren Beschichtungssysteme gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer H (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634-1:2025-08 erfüllen.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzung zu Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie dient der Sicherung einer verträglichen Integration dieser Anlagen in das Baugebiet. Zwar ist der Ausbau regenerativer Energien ein zentrales Ziel der Bauleitplanung, gleichzeitig können aber von solchen Anlagen, insbesondere von Photovoltaikanlagen, Reflektionen und Blendwirkungen ausgehen, die benachbarte Nutzungen erheblich beeinträchtigen. Schutzgüter dieser Regelung sind vor allem benachbarte Wohngebäude, gleichgestellte Einrichtungen mit besonderem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser) sowie Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Blendwirkungen können hier zu einer spürbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität bzw. der Nutzungssituation führen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Der Begriff der „unzumutbaren Beeinträchtigung“ knüpft an das allgemeine bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot an und ist anhand objektiver Kriterien zu bestimmen. Maßgeblich ist eine Einzelfallprüfung, ob die von den Anlagen ausgehenden Reflektionen in Dauer, Intensität und Häufigkeit geeignet sind, die Nutzung der genannten Schutzgüter wesentlich zu beeinträchtigen. Zur fachlichen Beurteilung können anerkannte technische Bewertungsverfahren herangezogen werden (z. B. die Hinweise der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen [FGSV] zu Blendwirkungen von PV-Anlagen oder die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“). Mit dieser Regelung wird ein Ausgleich zwischen dem Ziel der Förderung erneuerbarer Energien und dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Verkehrssicherheit hergestellt. Sie ist damit städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) und rechtlich zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

### **9.3 Fassaden-/Wandgestaltung**

Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau und Nr. 6032 Signalgrün, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben sowie von spiegelnden Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Bay-BO).

Zur Sicherung einer ortsbildgerechten und landschaftsverträglichen Gestaltung wird in der Festsetzung die Verwendung besonders auffälliger Fassadenfarben sowie stark reflektierender Materialien ausgeschlossen.

Insbesondere die in der Festsetzung benannten RAL-Signalfarben, RAL-Leuchtfarben und RAL-Perlfarben weisen eine intensive, teils grelle Farbwirkung oder metallisch glänzende bzw. changierende Oberflächen auf, die sich visuell stark vom umgebenden Baubestand abheben und das harmonische Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur im Planungsgebiet und darüber hinaus stören können.

Ziel der Regelung ist es, die gestalterische Zurückhaltung der Fassaden zu sichern, eine Einbindung in das landschaftlich und dörflich geprägte Umfeld zu ermöglichen und die Wahrnehmbarkeit der Gebäude im Landschaftsbild zu minimieren, insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden offenen Flächen und Grünräume.

Auch der Ausschluss spiegelnder Fassadenmaterialien dient der Vermeidung störender Lichtreflexionen und Blendwirkungen, wie sie z. B. durch Glas-, Alu- oder Kunststoffverkleidungen mit hoher Lichtreflexion verursacht werden können. Diese können nicht nur das Ortsbild beeinträchtigen, sondern auch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen (z. B. Wohnen, Straßenverkehr, Tiere) haben.

Die Stadt Bad Staffelstein nutzt mit dieser Festsetzung ihren Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern und gestalterische Ausreißer zu vermeiden, ohne die Eigentümer in der konkreten Material- und Farbwahl unangemessen einzuschränken. Die benannten Farbreihen (Signalfarben, Leucht- und Perlfarben) sind objektiv abgrenzbar und in der RAL-Systematik eindeutig bestimmbar, was die Rechtsanwendung erleichtert und dem Bestimmtheitsgebot genügt.

Bezüglich der Ausführung von Fassaden-/verkleidungen mit metallischen Werkstoffen gelten die vorhergehenden Ausführungen zum Einsatz von Metallwerkstoffen im Kontext mit der Dacheindeckung (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“ hier analog. Aus Gründen der Vereinfachung (Vermeidung des unnötigen „Aufblähens“ des Textes durch Wiederholung identischer Textstellen) wird auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet.

Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungegliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren

Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Begründung s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“).

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung im Bereich der Hauptgebäude sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstoffproduktion, Lebensraum und Nahrungsquelle z. B. für Insekten, Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden) empfohlen.

## 9.4 Einfriedungen

Die bestehende Schiebetoranlage (inkl. der beiderseits vorhandenen/ flankierenden Betonmauern) genießt Bestandsschutz.

Grenzständige Einfriedungsmauern entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Stadt Bad Staffelstein entsprechen und aus ortsbildgestalterischer Sicht unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft störend wirken würden. Auch aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind sie unerwünscht, da sie über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus (Einfriedungen u. a. in Folge Tierhaltung zwingend notwendig/unvermeidbar) eine zusätzliche Barriere darstellen, die die Durchgängigkeit/Durchlässigkeit des Plangebietes erschweren/behindern.

Es gelten jeweils folgende Vorgaben:

- Allgemein gilt: Einfriedungssockel sind nur an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) zur St 2197 hin bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP): Fertige Oberkante (FOK) an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Oberkante (OK) Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen sowie innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt (unt. HBP): Höhe FOK Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt (ob. HBP): Unterkante (UK) Einfriedung) aufweisen.
- Grenzständige Einfriedungen entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen dürfen inkl. Sockel bzw. Bodenabstand eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n); ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten.
- Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. So wird das Überschwingen von Toren/Türen im Bereich von Fremdgrundstücken und im öffentlichen Raum vermieden und damit auch eine temporäre funktionale sowie räumliche Einschränkung/Beeinträchtigung dieser Fremdf Flächen.

- Nicht entlang der Geltungsbereichsaußengrenzen liegende Einfriedungen von Koppeln/Weiden dürfen nur in Holzbauweise und/oder als Elektrobänderzäune ausgeführt werden (dient gleichfalls der Reduzierung von Barrierewirkungen)
- Die Verwendung von Stacheldraht und von Maschendrahtgeflechtem bei der Ausführung von Einfriedungen ist unzulässig (Begründung: Reduzierung/Vermeidung von Verletzungsgefahr/Strangulation o. ä. von Tieren).

Die Regelungen zu den Einfriedungen dienen der Sicherstellung eines ortsbildverträglichen Gesamteindrucks, der ökologischen Durchlässigkeit sowie der Verkehrssicherheit.

Zur St 2197 hin sind lediglich niedrige Sockel bis 0,20 m zulässig, damit ein geordnetes Straßen- und Ortsbild erhalten bleibt und keine massiven Mauern den öffentlichen Raum beeinträchtigen. Darüber hinaus verhindern Sockel wirkungsvoll einen ungeordneten Abfluss von Niederschlagswasser (z. B. im Falle von Starkregenereignissen) in Richtung der Straßengrundstücke.

An den übrigen Grenzen ist ein Bodenabstand von 0,15 m vorgeschrieben. Damit wird die ökologische Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z. B. Igel, Amphibien, Reptilien) gesichert und gleichzeitig eine einheitliche Gestaltung gewährleistet. Die Maximalhöhe von 2,0 m einschließlich Sockel bzw. Bodenabstand entspricht den ortsüblichen Dimensionen und verhindert eine übermäßige optische Beeinträchtigung.

Für Einfriedungen innerhalb des Plangebiets, die der Abgrenzung von Weiden und Koppeln dienen, sind Holzplatten- und Elektrobänderzäune zugelassen. Diese entsprechen den ortstypischen und funktional erforderlichen Ausführungen. Der Ausschluss von Stacheldraht folgt aus tierschutzrechtlichen Erwägungen und dient der Vermeidung von Verletzungen bei Weide- und Wildtieren. Der Ausschluss von Maschendrahtgeflechtem trägt dem Ziel Rechnung, das Landschaftsbild zu erhalten und gestalterisch störende, unnatürlich wirkende Materialien zu vermeiden. Oftmals verfangen sich Wildtiere in Maschengeflechtem, was gleichfalls vermieden wird.

Die Stadt Bad Staffelstein nutzt mit diesen Festsetzungen den Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, um eine ortsbildgerechte, funktional zweckmäßige und ökologisch verträgliche Gestaltung der Einfriedungen sicherzustellen. Die Festsetzungen sind bestimmt, verhältnismäßig und damit rechtlich zulässig.

Es wird empfohlen, dass Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen Dritter um 0,50 m versetzt innerhalb der Bauflächen zu errichten, damit die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in die Randbereiche hinein genutzt, gepflegt und unterhalten werden können. Das Sanktionieren dieser Empfehlung mittels Festsetzung ist unzulässig, da es hierfür an der erforderlichen Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers fehlt. Es würde sich um eine Festsetzung handeln, die das Bodenrecht betrifft. Über Artikel 81 BayBO können jedoch ausschließlich Festsetzungen mit bausicherheitsrechtlichem und baugestalterischem Regelungsgehalt getroffen werden.

Das Staatliche Bauamt Bamberg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Thema „Einfriedungen“ folgende Informationen übermittelt, die im Rah-

men der nachgelagerten Planungsprozesse (Bauvorlage, Ausführungsplanung, Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen sind:

- Einfriedungen entlang der Staatsstraße sind in der Bauverbotszone grundsätzlich unzulässig. Außerhalb eines Abstandes gemäß Bild 3 der RPS 2009 vom äußeren Rand der Fahrbahndecke und eines Abstands von 1,50 m vom Rand des straßenbegleitenden Geh- und Radweges können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestattet.
- Im Übrigen dürfen Einfriedungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur so angeordnet und gestaltet werden, dass keine Beeinträchtigungen für den benachbarten Grundstückseigentümer bzw. hier für den Träger der Straßenbaulast entstehen.
- Soweit entlang der Staatsstraße Einfriedungen errichtet werden, dürfen darin befindliche Tür- und Toröffnungen nicht zur Straße bzw. zum Geh- und Radweg hin aufschlagen.

## 9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.9 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) wird hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im ruhenden Verkehr wird für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen eine Mindestanzahl von Stellplätzen festgesetzt. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Für das im Sondergebiet „SO<sub>W/PSA</sub>1“ zulässige Wohngebäude wird die Herstellung von mindestens zwei Stellplätzen vorgeschrieben. Dies entspricht dem üblichen Stellplatzbedarf für ein Einfamilienwohnhaus mit ein bis zwei Wohneinheiten. Damit wird sichergestellt, dass der auf dem Grundstück anfallende Stellplatzbedarf vollständig abgedeckt wird und ein Abwandern des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum vermieden wird.

Für das Sondergebiet „SO<sub>W/PSA</sub>2“ wird die Errichtung von mindestens vier Stellplätzen verlangt. Begründet ist dies durch die hier zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Pferdesportanlage. Durch diese Nutzung entstehen regelmäßig zusätzliche Stellplatzbedarfe für Mitarbeiter/-innen, Besucher/-innen und ggf. Lieferverkehr. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass der ruhende Verkehr innerhalb des Baugrundstückes abgewickelt werden kann und es nicht zu Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke oder des öffentlichen Verkehrsraumes kommt.

Die Zahl der geforderten Stellplätze ist nach Art, Maß und Zweck der jeweiligen Nutzung angemessen, verhältnismäßig und städtebaulich erforderlich. Eine übermäßige Belastung des Grundstückseigentümers ist damit ausgeschlossen. Die Regelung bewegt sich im Rahmen vergleichbarer kommunaler Stellplatzsatzungen.

## 9.6 Untergeordnete Nebenanlagen

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.9 („Sonstige Planzeichen und Festsetzungen“) wird hingewiesen.

## 9.7 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen für Geräte Maschinen, Grundstückzufahrt, Waschplätze für Pferde) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen, zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Gebäudeeingänge/ Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze) sind in (teil-) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). Die Anlage von Zierkies-, Splitt- Sand- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit Ausnahme des Außen-

Diese Festsetzungen zur Ausgestaltung der befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verfolgen das Ziel, die Flächenversiegelung zu minimieren, die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern, das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren und gleichzeitig die funktionale Nutzbarkeit hochbeanspruchter Flächen sicherzustellen.

Für hochbeanspruchte Teilflächen wie Be- und Entlade- bzw. Anlieferzonen, Lager- und Abstellflächen für Geräte und Maschinen, Grundstückszufahrten oder Waschplätze für Pferde wird eine Ausführung in gebundener Bauweise zugelassen, da diese Flächen regelmäßig einer hohen mechanischen und funktionalen Beanspruchung unterliegen und eine dauerhafte, tragfähige Ausführung erfordern.

Alle übrigen zu befestigenden Nebenflächen wie Gebäudeeingänge, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Gebäudevorflächen oder nicht überdachte Stellplätze sind dagegen in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Verminderung der Flächenversiegelung geleistet, was im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auch den Vorgaben des § 1a BauGB zur sparsamen und schonenden Nutzung von Boden entspricht.

Das Verbot von Zierkies-, Splitt-, Sand- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dient dem Ziel, das Entstehen ökologisch armer, stark versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen zu verhindern. Derartig „versteinten“, monotonen Teilflächen kommt eine vernachlässigbare Bedeutung/Funktion für Flora und Fauna (hier insbesondere für Insekten) zu. Darüber hinaus werden derartige Flächen kleinklimatisch ungünstiger wirksam, als Pflanz-, Wiesen- und Rasenflächen. Durch die weitestgehend fehlende Wasserspeicherfunktion kommt ihnen während Hitzeperioden keinerlei Abkühlungswirkung (z. B. Verdunstungskälte) zu. Sie leisten keinen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und gleichfalls nicht zur Bindung von CO<sub>2</sub>. Für die Bindung von Staub spielen sie keine Rolle, ganz im Gegenteil tragen zu einer verstärkten Staubbildung bei. Aus gestalterischer Sicht führen sie zu einer

Verarmung des Siedlungsbildes, insbesondere im ländlich/dörflich geprägten Raum.

Eine sachgerechte Ausnahme wird für den funktional notwendigen Außenreitplatz zugelassen. Darüber hinaus bleiben ökologisch wertvolle Sonderformen wie Trocken- und Magerstandorte, extensive Steingärten, Spielflächen oder technisch erforderliche Traufstreifen ausdrücklich zulässig, um die ökologische Vielfalt zu fördern und praxisingerechte Nutzungen zu ermöglichen.

Die Stadt Bad Staffelstein nutzt damit den Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, um die ökologisch nachhaltige Gestaltung der nicht überbauten Flächen verbindlich festzulegen. Die Festsetzung ist bestimmt, verhältnismäßig und trägt den städtebaulichen Erfordernissen des Plangebietes Rechnung.

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

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich nicht überbauter Grundstücksflächen unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind für den Artenschutz relevante und wertvolle, für Flora und Fauna bedeutsame versteinte Flächen im Sinne artenreich gestalteter Steingärten, Trocken- und Magerflächen (z. B. Alpinum), von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten sowie im Bereich von Gebäudetraufstreifen und Reitplätzen.

## **9.8 Beleuchtung**

Eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (sog. Akzent- oder Architekturbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere die Beleuchtung von Balkonen, Hauseingängen und Stellplätzen. Hierfür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und mit Nachtabsenkung zu verwenden; die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) muss 0 % betragen. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung oder Blendung angrenzender Wohngebäude sowie von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2197 vermieden werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Errichtung einer Außenbeleuchtung/Flutlichtanlage im Bereich des Außenreitplatzes ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzung zur Fassaden- und Funktionsbeleuchtung verfolgt das Ziel, die Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen auf angrenzende Nutzungen sowie negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und zugleich eine funktionsgerechte Ausleuchtung sicherheitsrelevanter Bereiche zu gewährleisten. Eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung („Architektur- oder Akzentbeleuchtung“) wird ausgeschlossen, da diese im Regelfall keinen funk-

tionalen Bezug hat, zu einer erheblichen unnötigen Aufhellung der Umgebung führt und damit sowohl das Orts- und Landschaftsbild als auch die Nachtruhe und die Tierwelt beeinträchtigen kann. Zulässig bleibt ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung wie an Hauseingängen, Balkonen oder Stellplätzen, um die Verkehrs- und Nutzungssicherheit zu gewährleisten. Hierbei wird zur Reduzierung der ökologischen und nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und geringem Blauanteil im Spektrum vorgeschrieben. Diese Werte entsprechen dem aktuellen Stand der umweltfachlichen Empfehlungen (u. a. Umweltbundesamt, Internationale Dark-Sky Association) und tragen dazu bei, die Anlockung und Störung nachtaktiver Insekten sowie die Beeinträchtigung des menschlichen Biorhythmus zu minimieren. Zur weiteren Reduktion unnötiger Lichtimmissionen wird eine Nachtabsenkung verlangt. Zudem darf die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) 0 % betragen, womit sichergestellt ist, dass kein Licht in den Nachthimmel entweicht („voll abgeschirmte Leuchten“). Damit wird ein Beitrag zur Verringerung der Lichtverschmutzung geleistet. Die Festsetzung dient auch der Vermeidung von Blendwirkungen und Aufhellungen gegenüber angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebäude, Schule) sowie gegenüber Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2197. Damit wird den Anforderungen des Nachbarnschutzes wie auch der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Die Gemeinde nutzt mit dieser Festsetzung den Gestaltungsspielraum nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wonach Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die getroffenen Vorgaben sind bestimmt, verhältnismäßig und entsprechen dem Stand der Technik.

## **10. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **10.1 Beleuchtung**

Die Errichtung einer Flutlichtanlage im Bereich des Außenreitplatzes ist nicht vorgesehen und zum Schutz der Nachbarschaft per Festsetzung ausgeschlossen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel. 9.8 („Beleuchtung“) verwiesen.

### **10.2 Lautsprecheranlagen**

Die Errichtung einer Lautsprecheranlage zur akustischen Ansteuerung des Außenreitplatzes ist nicht vorgesehen zum Schutz der Nachbarschaft vorsorglich per Festsetzung ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### **10.3 Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt im Umfeld von Verkehrslärmemittenten (St 2197 und BAB A 73). Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen

der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich, für die maßgeblichen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches, wie folgt:

- Wohnhaus im Bereich „SO<sub>W/PSA1</sub>“:
  - Südwest- und Nordostseite: Lärmpegelbereich III
  - Nordwestseite: Lärmpegelbereich IV
- Wohnung für Stallpersonal an der Führ- und Longierhalle im Bereich „SO<sub>W/PSA2</sub>“:
  - Süd- und Südostseite: Lärmpegelbereich III
  - Nord- und Nordostseite: Lärmpegelbereich IV

Es wird empfohlen, für schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.

#### **10.4 Gewerbelärm**

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Gastronomie-/ Beherbergungsbetrieb. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

#### **10.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich große/größere, zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich - rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BayImSchG (Bayerische Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten/in der Nähe gelegenen Grundstückes entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige

Tage zu Bestellungs- und Erntezeiten und sind von den Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelästigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich verträglich gegenüber einem „Dörflichen Wohngebiet“.

Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, hat der Vorhabenträger (= Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke) davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterliegt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute.

Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Süden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen, benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für die Geltungsbereichsflächen kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

Südwestlich außerhalb der Geltungsbereichsflächen liegt in einem Luftlinienabstand von wenigstens 74,98 m zur Geltungsbereichsgrenze ein Milchviehstall mit derzeit rund 150 Stück Großvieh (Rindern), mit mehreren Fahrsilos für die Einlagerung von Silage (Futter) sowie mit zwei großen Güllebehältern.

Das Umweltzentrum am LRA Lichtenfels hat bezüglich potenzieller, vom Milchviehstall auf die Umgebung und damit auch auf das Plangebiet einwirkender Geruchsmissionen bereits in der Vergangenheit eine Ersteinschätzung vorgenommen. Hierbei ist das LRA Lichtenfels zur sicheren Seite hin konservativ vorgegangen und hat u. a. nicht die tatsächliche Tieranzahl angenommen, sondern seinen Berechnungen eine Tierzahlverdoppelung zugrunde gelegt (300 GV) und zudem ein weiteres Stallgebäude südwestlich des Gebäudebestandes angenommen, um den landwirtschaftlichen Betrieb künftig nicht einzuschränken und ihm auch zukünftig noch Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Auf dieser Grundlage ergab sich das in der nachfolgenden Abbildung 9 dargestellte Ergebnis:



Abb. 9: Darstellung der Geruchsausbreitung im Umfeld des Aussiedlerhofes/ Milchviehstalles unter Annahme einer Verdoppelung der aktuell bestehenden Tierzahl und eines zusätzliche Stalles (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: LRA Lichtenfels)

Für Tierzahlen ab 250 GV, so führt das LRA Lichtenfels weiter aus, ist die VDI 3894 anzuwenden. Unter Berücksichtigung der Zusatzbelastungen (Fahrsilos, Güllebehälter) ergab/ergibt sich der in blauer Farbe (s. Abb. 9) einzuhaltende Mindestabstand, innerhalb dessen keine Räume zulässig sind, die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind. Wie mit Blick auf die Planurkunde festzustellen ist, setzt der vBBP/GOP in diesen Bereichen kein Bau-, sondern nur private Grünflächen fest. Tatsächlich hält die zu der blauen Linie nächstgelegene Baugrenze (überbaubare Grundstücksflächen mit Wohnnutzung Bereich „SO<sub>W/PSA</sub>1“) einen Abstand von wenigstens 96,13 m ein. Insofern ist nachgewiesen, dass weder eine unzumutbare, vom Milchviehstall (inkl. potenzieller Neuentwicklungen) ausgehende Beeinträchtigung auf die festgesetzten Sondergebietsflächen einwirken werden noch umgekehrt die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes (weder derzeit, noch künftig) durch das geplante „Sonstigen Sondergebietes“ einschränkt wird.

Letztlich ist anzumerken, dass der Milchviehstall bereits derzeit und seit seiner Errichtung auf die südöstlich der St 2197 liegenden Wohnbebauung (gemäß FNP/LSP als Wohnbauflächen dargestellt) Rücksicht nehmen musste/muss. Der Abstand zwischen dem Milchviehstall und dem nächstgelegenen Wohngebäude (nordwestliche Gebäudeecke Schulstraße Nr. 7, Fl.-Nr. 142, Gmkg. Grundfeld) südwestlich der St 2197 beträgt wenigstens 138,95 m Luftlinie. Der geringste Abstand zwischen dem Milchviehstall und der nächstgelegenen Baugrenze im „SO<sub>W/PSA</sub>1“ beträgt wenigstens 143,92 m. Demnach ist sichergestellt, dass das neue Wohngebäude im „SO<sub>W/PSA</sub> 1“ nicht näher an den Milchviehstall heranrücken kann/wird, als die bereits derzeit vorhandene Wohnbebauung südöstlich der St 2197.

## 10.4 Vorhabenbezogene Geruchsemissionen

Das „Arbeitspapier Pferdehaltung“ des Bayerischen Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft (Stand: 09/2023) ist ein zentraler fachlicher Maßstab für die Bewertung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen bei Pferdehaltungen in Bayern. Es dient den Behörden als Vollzugshilfe und wird bei Bauleitplanverfahren und Genehmigungen regelmäßig herangezogen. Das Arbeitspapier enthält folgende, für das Vorhaben relevante und zentralen Aussagen:

- Pferdehaltung ist im Vergleich zu anderen Tierarten (z. B. Rinder, Schweine) relativ emissionsarm, aber nicht emissionsfrei. Relevante Emissionen sind Gerüche aus Stallungen, Offenställen, Paddocks, Mistlagerung, Staub und Lärm (untergeordnet, z. B. aus Reitbetrieb, Hufschlag, Tierbewegung).
- Die mit dem Vorhaben verbundene Geruchswirkung ist grundsätzlich nicht als „landwirtschaftlich ortsüblich“ zu werten, da die Pferdehaltung nicht im Außenbereich, sondern in einem Bebauungsplangebiet vorgesehen ist und betrieben werden soll.
- Der Vorhabenträger muss sicherstellen, dass zwischen Paddockboxen, Stallnutzungen, Mistlege usw. Zonierungen und Abstandsräume zu den benachbarten Wohnnutzungen eingehalten werden. Die vorliegende Planung stellt dies sicher (s. nachfolgende Ausführungen).
- Die GIRL (Geruchsimmissions - Richtlinie) wird als ergänzender Maßstab akzeptiert - insbesondere bei Anlagen ab ca. 20 Pferden oder Nähe zu einem „Reinen Wohngebiet“ (beides im konkreten Fall nicht zutreffend/nicht vorhanden).
- Bei kleineren Anlagen (wie im vorliegenden Fall zutreffend) genügen oft vereinfachte Abschätzungen ohne vollständige GIRL - Berechnung, sofern empfohlene Abstände eingehalten werden.

Grundsätzlich ist zunächst folgendes festzustellen: Gemäß der Geruchsimmissions - Richtlinie (GIRL) gilt pro Großpferd ein Emissionsfaktor von ca. 0,2 GE (Geruchseinheiten). Bei maximal 17 zulässigen Pferden ergeben sich maximal 3,4 GE, was als „moderater Emittent“ gilt.

Zu diesem Thema erfolgten im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens Abstimmungen mit dem Umweltzentrum am LRA Lichtenfels. Mit Verweis auf das vorgenannte Arbeitspapier empfahl das LRA dem Vorhabenträger, dass bei Einhaltung eines Abstandes von mindestens 34,0 m zwischen der Außenwand der Paddockboxen und dem nächstgelegenen Wohnhaus „Bundesstraße“ Nr. 5 (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld) dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden könnte, insbesondere bedingt dadurch, dass die zwischen den Paddockboxen und dem vorgenannten Wohnhaus liegende Stallgasse mit den übrigen Räumen/Nebenräumen (z. B. Technik, Putzplatz, Sattelkammer, Sanitäranlagen) sowie die Reit-/Bewegungshalle eine abschirmende Wirkung entfalten. Wie mit Blick auf die entsprechenden Angaben in der Planzeichnung zu erkennen ist, ist dieser geforderte Mindestabstand eingehalten bzw. deutlich überschritten. Demnach beträgt der Abstand zwischen der Trennwand der Paddockboxen mit der Stallgasse und der Außenwand des

Nachbargebäudes wenigstens 40,35 m und insofern um 6,35 m größer, als seitens des LRA gefordert.

Auch im Hinblick auf die weiteren Anlagenteile der Pferdesportanlage orientiert sich der vBBP/GOP hinsichtlich möglicher Geruchsemissionen an den Empfehlungen des Arbeitspapiers „Pferdehaltung“ des Bayerischen Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand: 09/2023). Demnach sind folgende, empfohlene Mindestabstände gegenüber der jeweils nächstgelegene, schutzwürdigen Wohnnutzung eingehalten:

- Mistlege (empfohlen ist ein Mindestabstand von  $\geq 50,0$  m): Die nordöstlich an die Bergehalle angebaute (überdachte und eingehauste) Mistlege hält einen Abstand von wenigstens 84,0 m gegenüber dem Anwesen Bundesstraße Nr. 5 (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld) ein (gemessen zwischen dem südöstlichen Gebäudeeck der Mistlege und dem nächstgelegenen, nordwestlichen Gebäudeeck Haus Nr. 5). Zu allen weiteren Immissionsorten (z. B. Schulgebäude an der Schulstraße 2, Fl.-Nr. 2, Gmkg. Grundfeld und Wohnhaus Schulstraße Nr. 19, Fl.-Nr. 175/3, Gmkg. Grundfeld) sind die Abstände noch größer und liegen bei über 150 m. Hinzu kommt, dass die im Umfeld der Mistlege geplanten Neubauten (Führ-/Longierhalle, Reithalle) zusätzlich abschirmende Wirkung insbesondere in Richtung Nordosten entfalten.
- Offenstall (empfohlen ist ein Mindestabstand von  $\geq 50,0$  m): Der südwestlich an die Bergehalle angebaute Offenstall hält einen Abstand von wenigstens 107,81 m gegenüber dem Anwesen Bundesstraße Nr. 5 (Fl.-Nr. 240, Gmkg. Grundfeld) ein (gemessen zwischen dem südöstlichen Gebäudeeck des Offenstalles und dem nächstgelegenen, nordwestlichen Gebäudeeck Haus Nr. 5), zum nordwestlichen Eck des Schulgebäudes (Schulstraße Nr. 2, Fl.-Nr. 2, Gmkg. Grundfeld) von wenigstens 155,20 m bzw. von 146,23 m zum Wohngebäude Schulstraße 19, Fl.-Nr. 175/3, Gmkg. Grundfeld, gemessen zwischen südwestlichen Gebäudeeck Offenstall und dem nordöstlichen Gebäudeeck Haus-Nr. 19).
- Außenreitplatz (empfohlen ist ein Mindestabstand von  $\geq 30,0$  m - 50,0 m): Der geplante Außenreitplatz hält gegenüber dem Nachbargebäude auf der Fl.-Nr. 240 (Gmkg. Grundfeld, Haus - Nr. 5 Bundesstraße) einen Abstand von wenigstens 54,87 m ein (gemessen vom Südosteck Reitplatz senkrecht auf nächstgelegene Außenfassade Haus - Nr. 5); hinzu kommt, dass hier die Reit-/Bewegungshalle (mit Paddockboxen) ein abschirmende Wirkung in diese Richtung entfaltet. Gegenüber dem Wohnhaus Schulstraße Nr. 19 (Fl.-Nr. 175/3, Gmkg. Grundfeld) wird einen Abstand von wenigstens 60,32 m und gegenüber dem Schulgebäude (Schulstraße 2, Fl.-Nr. 2, Gmkg. Grundfeld) von wenigstens 57,83 m eingehalten. Demnach ist bei allen maßgebenden, nächstgelegenen Prüffällen selbst das obere empfohlene Limit (50,0 m) überschritten.

Der vBBP/GOP sieht weiterhin folgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen vor (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Die Mistlege ist flüssigkeitsdicht auszubilden und mittels Überdachung gegen Niederschlagswasser zu schützen. Eine ordnungsgemäße, dokumentierte Entsorgung über ein zugelassenes Unternehmen oder im Rahmen landwirtschaftlicher Verwertung ist sicherzustellen.



- Die Lagerung (z. B. in offenen Fahrsilos) von Silagefutter (wie für Viehhaltung üblich/gebräuchlich) erfolgt nicht im konkreten Fall nicht. Die dauerhafte Lagerung notwendigen Futters (z. B. Heu und Stroh) erfolgt nicht offen und nicht im Freien, sondern innerhalb der (geschlossenen, verschließbaren) Bergehalle.
- Nutzung eigenabschirmende Wirkung neu geplanter Gebäude

Durch die vorbeschriebenen Maßnahmen werden unzumutbare Belästigungen außerhalb des Plangebietes im Sinne des § 5 BImSchG vermieden. Eine weitere immissionsschutzrechtliche Begutachtung war/ist daher im konkreten Planfall nicht erforderlich.

## **11. UMWELTBEZOGENE BELANGE**

### **11.1 Boden und Wasser**

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, eine/einen qualifizierte/-n Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Stadt Bad Staffelstein geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Die Stadt Bad Staffelstein hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Teil A. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen/Hinweise zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. Teil A. 7.7 „Wasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Hinweise/Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Entwässerung im Trennsystem (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)

- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
- Festsetzung zur Herstellung der Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung wasserteildurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m<sup>2</sup> (vorliegend zutreffend) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflächen.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Modellierung) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M 20 sowie Deponieverordnung (DepV)) maßgeblich.

Geeignetes Auffüllmaterial für technische Bauwerke richtet sich nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Im nordwestlichen Teil ist mit zeitweise relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen (höchster GW-Stand < 1,5 m unter GOK). Dies ist bei der Verwertung nach EBV zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Grünflächen/Ausgleichsflächen dürfen während der Bauphase nicht befahren werden bzw. als Lagerflächen benutzt werden. Sie dürfen auch nicht aufgefüllt werden. Die bodenkundliche Baubegleitung hat dies zu überwachen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaß-

nahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Die Klärung von Detailfragen ist unter folgenden Links möglich

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq\\_bbodschv.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq_bbodschv.htm)

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_beprobung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_beprobung/index.htm)

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

## 11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Stadt Bad Staffelstein als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen der Bauleitplanung verhältnismäßig wenig beitragen. Festsetzungen im vBBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrags von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch im konkreten Planfall ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (also innerhalb des Geltungsbereiches) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hinsichtlich des Einfluss des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren (z. B. Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen) nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoff-

ausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich zulässig ist. Der vBBP/GOP sieht zum Schutz des Klimas folgende Maßnahmen vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grün-/Freiflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
  - Festsetzung privater Grünflächen
  - Festsetzung interner Ausgleichsflächen
  - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl,
  - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
  - Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung
- Gewährleistung einer intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
  - Festsetzung privater Grünflächen
  - Festsetzung von Pflanzgeboten
  - Festsetzung von Erhaltungsgeboten
  - Festsetzung besonders stadtklimaverträglicher Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
  - Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung
  - Empfehlung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
  - Hinweisen/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. Einsatz von Zisternen)
  - Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers
  - Entwässerung im Trennsystem
  - Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
  - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanz-/Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen)
  - Nachhaltiges Regenwassermanagement (z. B. Versickerung, Minimierung der Versiegelung, Zisternen)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - Günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)

- Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
- Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien (Energieeinsparung) und zur Nutzung von Geothermie
- Festsetzung für eine energetisch optimierte Bauweisen
- Förderung des Rad- und Fußgängerverkehres durch eine verkehrsgünstig gelegene Standortwahl
- Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung (Filterwirkung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Bindung CO<sub>2</sub>)
- Empfehlung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Pflanz-/Erhaltungsgeboten

### 11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr verbundener Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

### 11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten, nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf solche Festlegungen.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Letztlich sind nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauches energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden, geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe.

Die bereits derzeit bebauten/versiegelten Teilflächen des Plangebietes liegen gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) im Bereich kleinflächiger Siedlungsbereiche, denen keine besondere klimatische Relevanz zukommt. Die bisher noch landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen des Geltungsbereiches hingegen liegen innerhalb von Flächen mit hoher Kaltluftproduktion. Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Flächen, die einen Beitrag von Kalt- und Frischlufttransport leisten, also außerhalb von Frischlufttransport-, Kaltlufttransport- und Kaltluftammelwegen, jedoch innerhalb von Kaltluftstau- und Sammelgebieten, als innerhalb von kaltluftgefährdeten Bereichen sowie innerhalb von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen.

Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich grundsätzlich keine besonderen städtebaulichen Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen würden. Die Stadt Bad Staffelstein hat daher auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die im Geltungsbereich künftig zulässigen Nutzungen verursachen keine besonderen, die Atemluft verschlechternden Emissionen.
- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens der Stadt Bad Staffelstein getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit des Bauherren im Rahmen der Ausführungsplanung/Bauausführung ein.
- Die Stadt Bad Staffelstein kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude künftig Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen von Grundfeld nachhaltig erheblich bzw. überhaupt mess-/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem der/die Eigentümer/-in eines Gebäudes, das neu errichtet wird, dazu verpflichtet ist, den Wärmeenergiebedarf zu einem bestimmten Anteil wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme usw.) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.
- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.
- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, diesbezügliche Regelungen im Durchführungs- und Erschließungssicherungsvertrag zu treffen.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt Bad Staffelstein eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Ver-

bindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen, erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig/möglich.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

## **12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **12.1 Allgemeine Hinweise**

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der vBBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der vBBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des vBBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstücks dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist die Plangeberin unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des vBBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutzrechtlicher Belange, ob der Verwirklichung des vBBP/GOP artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die im Bauleitplanverfahren durchzuführende artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht der Stadt Bad Staffelstein hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionser-

haltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann. An diesen Vorgaben und an diesem Maßstab hat sich die Stadt Bad Staffelstein bei der Durchführung der Bestandsaufnahme orientiert.

Der vBBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Auswertung folgender Grundlagen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern (LfU)
- Arteninformationsseiten Bayern (LfU)
- Bestandsbegehungen H & P (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 5.3 „Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 05/2025, 06/2025, 09/2025)“)
- Anlage 2 („Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen“) zu dieser Planbegründung mit separatem Umweltbericht

## 12.2 Bestand und Betroffenheiten der Arten

### 12.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH - RL

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt 5832 (Lichtenfels, kleinere Bezugsebene) kein Vorkommen prüfrelevanter Pflanzenarten nach, bezogen auf die Landkreisebene hingegen das Vorkommen des Prächtigen Dünnfarnes (Lebensräume: Meist horizontale oder schräge silikatische Felswände in konstant luftfeuchter, wärmebegünstigter Umgebung; immergrüne Art), für den Landkreis Lichtenfels (größere Bezugsebene) und des Europäischen Frauenschuhes (Lebensräume: Typische Art lichter Wälder, wärmebegünstigter Waldrandbereiche, Säume und besonnter Waldlichtungen (auch Innenwaldsäume); besiedelt neben natürlichen Laub- und Nadelwäldern (v. a.

Orchideen - Buchenwälder, lichte Kiefernbestände und Eichenwälder) auch lichte Aufforstungen mit Kiefern/Fichten; in selteneren Fällen auch auf Halbtrockenrasen, v. a. in Übergangsbereichen zu Gebüsch oder Wäldern, zu finden; Halblicht - Halbschatten - Pflanze; meidet voll besonnte Offenlandstandorte; bevorzugt windstille Standorte in Südwest-, Süd- oder Südostexposition sowie Stellen mit guter Wasserversorgung; häufig auf frischen bis mäßig trockenen, kalk- und basenreichen Lehmböden; meidet trockene oder stark austrocknende Standorte weitgehend).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei den anschließenden Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) verifiziert werden konnte, sind die für die beiden Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe als nicht relevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Kartierarbeiten (06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 15.09.2025) keine weitere Berücksichtigung.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

## 12.2.2 Tierarten nach Anhang IV a FFH - RL

### 12.2.2.1 Biber, Wildkatze, Fischotter

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für die Landkreisebene das Vorkommen des Europäischen Bibers (Lebensräume: Fließgewässer mit Auen, Gräben, Alt-/Stillgewässer, jeweils mit grabbaren Ufern und ausreichendem Vorkommen submerser Wasserpflanzen, krautiger Pflanzen und Weichhölzer in Ufernähe), der Wildkatze (Lebensräume: Wald mit ausreichend Versteckmöglichkeiten wie Brombeerdickichten, Wurzeltellern, Baumhöhlen, Windwurfflächen, Totholz, Fuchs-/Dachsbauen in Kombination mit strukturreichen Offenlandbereichen; menschliche Siedlungen werden gemieden; individueller Flächenbedarf ca. 200 ha - 1.000 ha) und des Fischotters nach (Lebensräume: Besiedelt alle Arten wassergeprägter Lebensräume, u. a. Bäche, Flüsse, Seen, Teiche, Sümpfe und Küstengewässer; welche jeweils natürlich/naturnah ausgebildet sein und abwechslungsreiche Ufer-/Gewässerstrukturen, Sand-/Kiesbänke, Röhrlichzonen sowie breite, mit Gehölzen bewachsene Uferstrandstreifen enthalten sollten).

Wie bereits im Rahmen einer vorgeschalteten Luftbildauswertung und bei den anschließenden Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) verifiziert werden konnte, sind die für die drei Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Daher wurde diese Artengruppe als nicht relevant ausgeschieden und fand im Rahmen der anschließenden Kartierarbeiten (06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 15.09.2025) keine weitere Berücksichtigung.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.2.2.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten

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

Im Rahmen der Bestandserfassungen vom 02.05.2025 und vom 05.05.2025 wurde sowohl das Äußere als auch das Innere des im Plangebiet vorhandene Gebäudebestandes (Fertigteilgarage, Lager-/Speditionshalle mit Bürotraktanbau) sorgfältig Raum für Raum und Geschoss für Geschoss begangen (zeitweise mit bis zu drei Personen gleichzeitig). Beide Erstbegehungen dienten dazu, diejenigen Strukturen und Gebäudeteile zu identifizieren, die für die Artengruppe als potenzielle Quartiere von besonderer Relevanz sein könnten, um diese dann im Rahmen der anschließenden Begehungen zielgerichtet und effektiv abprüfen zu können. Bei keiner der beiden Erstbegehungen konnte Spuren eines früheren oder eines aktuellen Besatzes nachgewiesen werden (weder innen noch außen). Wie erwähnt, wurden bei den anschließenden Begehungen (06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 15.09.2025) dann gezielt die als relevant identifizierten Quartierstrukturen bzw. Ein-/Ausflugöffnungen geprüft/kontrolliert.

#### Fertigteilgarage:

Diese konnte/kann durch eine an ihrer nordwestlichen Längsseite vorhandene, nicht verschlossene Türe betreten werden (potenzielle Einflugöffnung, sofern offenstehend, s. Abb. 10). Das eigentliche Garagentor war/ist geschlossen und innenseitig gedämmt und mit einer Holzverbretterung ausgekleidet (lückenlos verschlossen, keine Einflugmöglichkeiten vorhanden).



Abb. 10: Fertigteilgarage vor nordwestlicher Hallenschmalseite (Quelle: H & P)

Für Fledermäuse besteht nur über einen einzigen Lüftungsschlitz am oberen rechten Rand der nordöstlichen Garagenschmalseite eine (theoretische) Einflugöffnung (s. Abb. 11). Alle übrigen Lüftungsschlitze waren/sind mit

Schaumstoff/Styropor verschlossen/gedämmt. Der innenseitig vor dem identifizierten Lüftungsschlitz erkennbare Vorhang aus Spinnenweben belegt, dass über diesen Lüftungsschlitz keine Ein-/Ausflugbewegungen erfolgt sind (andernfalls wäre er zerstört bzw. nicht vorhanden gewesen bzw. hätten sich nicht bilden können).



Abb. 11: Obere rechte Ecke Fertigteilgarage mit Lüftungsschlitz (Quelle: H & P)

In der Garage wurde in der Vergangenheit augenscheinlich eine Heizungsanlage, ein Generator o. ä. betrieben; dies belegen vorhandene Reste früherer technischer Anlagen (inkl. Abgasleitungen, Dämmungen). Wahrnehmbar waren/sind starke Gerüche nach flüchtigen Kohlenwasserstoffen (z. B. Farbreste, Lackreste sowie nach Heizöl, Ölen, Schmierfetten). Der Boden weist flächendeckend Verunreinigungen mit diversen, ausdünstenden Flüssigkeiten auf (teilweise auch auf vollgesaugten Teppichresten). Erkennbar war/ist die Lagerung diverser Flüssigkeitsbehältnisse. Fledermäuse sind extrem empfindlich gegenüber schlechter Luftqualität und gegenüber Gerüchen. Quartiere werden nur genutzt, wenn das Mikroklima, der Luftaustausch und die chemischen Bedingungen geeignet sind. Diese Voraussetzungen waren/sind in diesem Raum nicht erfüllt. Flüchtige Kohlenwasserstoffe sind für Fledermäuse toxisch und führen zu Vermeidungsverhalten. Derartige Quartiere gelten daher in der Regel als ungeeignet. Sichtfunde (z. B. hängender/ruhender Tiere) konnten wenig überraschend nicht getätigt werden. Im Inneren konnten auch keine sonstigen optischen Belege für ein früheres bzw. ein aktuelles Vorkommen gefunden werden (z. B. Kotspuren typischerweise unter bzw. außer-/innerhalb vor der festgestellten Einflugöffnung, Urinflecken/-fahnen (dunkle Flecken oder glänzende Beläge an Wänden oder unter potenziellen Hangplätzen), Fraß- und Futterreste wie z. B. Flügeldecken von Käfern, Flügelreste von Nachfaltern am Boden oder auf Vorsprüngen). Olfaktorische Spuren (typischerweise

süßlich muffiger Geruch) waren aufgrund der Massivität (Überlagerung) der von den Schmiermitteln/Betriebsstoffen ausgehenden Gerüche nicht feststellbar. Die in der Garage erkennbaren Dämmmaßnahmen lassen darauf schließen, dass hier früher lärmintensive Anlagen betrieben wurden und damit auch aus diesem Grund ein früheres Fledermausvorkommen ausgeschlossen war (abschließender Hinweis: Im Vergleich zu den Begehungen im Mai/Juni 2025 unterschied sich das Garageninnere bei der Begehung im September 2025 durch bis dahin nicht vorhandene, erhebliche Vandalismus- und Nutzungsspuren (z. B. Zigarettenkippen, Flaschen/Dosen). Auch diese Spurenlage belegt, dass innerhalb der Garage aktuell keine ungestörten Quartiere vorhanden sind. Ein Besatz war/ist vor dem Hintergrund des Gesamtbildes auszuschließen.

#### Lager-/Speditionshalle Außen:

An mehreren Stellen (insbesondere entlang der nordöstlichen und der südwestlichen Hallenlängsseiten) waren/sind Einflugöffnungen vorhanden (teils geöffnete Fenster, teils nicht dichtschießende Fenster (z. B. im Bereich der früheren Toiletten-/Sanitäreinrichtung), teils vollständig fehlende Fenster oder Fenster mit Löchern/Schadstellen). Im Bereich des vormaligen Technik-/Heizraumes fehlt eine hier früher vorhandene Abdeckluke (Dachausstieg für Kaminkehrer/Schlotfeger). Das Gebäude verfügt entlang des Gebäudesockels über ein umlaufendes Fensterband (Belichtung Kellergeschoss) sowie über ein umlaufendes Fensterband im Bereich der eigentlichen Werk-/Lagerhallen. Alle Türen und Rollschiebetore sind verschlossen, mit Ausnahme der Türe zum früheren Heiz-/Technikraum an der nordwestlichen Hallenschmalseite. Potenziell geeignete Fledermauslebensräume entlang der Dachränder (Traufen) der früheren Lager-/Logistikhalle konnten nicht identifiziert werden (auch keine entsprechenden Spuren, s. hierzu nachfolgende Ausführungen).

Im Bereich der Dachränder des eingeschossigen Bürotraktes an der südöstlichen Hallenecke wurden bei den beiden Erstbegehungen grundsätzlich geeignete Spaltenquartiere identifiziert und mittels Ausleuchtung bzw. des Einsatzes von Endoskopkameras auf einen potenziellen Fledermausbesatz bzw. auf Spuren hin abgeprüft (s. Abb. 12 - 15, ohne Befund).



Abb. 12: Anbau Bürotrakt mit potenziell geeigneten Spaltenquartieren (Quelle: H & P)

Der frühere Rollokasten (s. Abb. 13) war/ist als Fledermausquartier ungeeignet (ohne Befund).



*Abb. 13: Rollokasten an der Außenfassade Bürotrakt (beispielhafte Bildausschnitt, ohne Befund)*



*Abb. 14: Potenzielles Spaltenquartier entlang des Dachrandes Bürotrakt (Quelle: H & P)*

Entlang der Dachränder des eingeschossigen Flachdachbaues sind umlaufend zwei potenziell geeignete Spaltenquartierstreifen vorhanden (s. Abb. 14 und 15). Der eine Spalt befindet sich direkt oberhalb des oberen Glas-/ Fensterrandes (Breite ca. 3,0 cm - 4,0 cm, Tiefe ca. 3,0 cm - 4,0 cm) und wird an seinem oberen Ende durch eine Holzlatte fugenlos abgeschlossen. Der zweite umlaufende Spalt befindet sich am oberen Ende der Eternitaußenverkleidung des Dachrandes und wird durch die Metallblechabdeckung der Flachdachhaut (Attika) überlappt/abgedeckt (s. Abb. 14).



*Abb. 15: Potenzielles Spaltenquartier entlang des Dachrandes Bürotrakt (Quelle: H & P)*

Beide Spalten wurden sowohl bei den Begehungen am 02.05.2025 und 05.05.2025 als auch erneut bei der Begehung am 15.09.2025 umlaufend endoskopisch sowie mittels Ausleuchtung untersucht. Eine Quartiernutzung des unteren Spaltes war/ist bereits aufgrund des hier nahezu lückenlos vorhandenen, unbeschädigten Spinnennetzgewebes als Quartier auszuschließen (s. Abb. 15). Ein-/Ausflugbewegungen würden diesbezügliche Strukturen regelmäßig zerstören. Darüber hinaus wurden in diesen Bereichen an mehreren Stellen Wespenester (und/oder Reste davon) dokumentiert. Wespenester bedeuten ständige Bewegungen, Geräusche und Vibrationen. Hinzu kommen die in der Regel aggressive Verteidigungsreaktionen (Stiche bei Annäherung) und oft auch Geruchsreize, die von Wespenvorkommen ausgehen können. Fledermäuse meiden solche Quartiere fast immer, da sie störungsempfindlich sind und Konflikte mit Wespen lebensgefährlich werden können. Aufgrund der zudem beengten Platzverhältnisse im Bereich dieser Spalten unterstützt auch dieses Indiz die Einschätzung, dass diese Strukturen durch Fledermäuse nicht genutzt wurden/werden (Hinweis: Trotz des Spinnenwebenbesatzes erfolgte dennoch umlaufend der Einsatz der Endoskopkamera, was zwangsläufig zur teilweisen Beseitigung/Zerstörung der vorhängenden Spinnennetzgewebe führte).

Die vorhergehenden Ausführungen gelten analog für den zweiten oberen Spalt (hier war jedoch ein bei Weitem geringerer Spinnenwebenbesatz festzustellen sowie keine Wespennester). Auch dieses potenzielle Spaltenquartier wurde umlaufen entlang des gesamten Dachrandes endoskopisch sowie mittels Ausleuchtung untersucht (ohne Befund). Auch außen an der Dachrandverkleidung waren keine Spuren einer Quartiernutzung zu erkennen (z. B. Kot, Urinfahnen). Die jeweils eingesetzten Endoskopkameras verfügen über verlängerte Aufsätze bis 1,80 m, so dass ein Einführen und eine Kontrolle des eingeschossigen Flachdachbaues mit diesem Gerät und mittels Handstrahler von der Geländeoberfläche problemlos möglich waren. Entlang und vor der gesamten Außenfassade des Bürotraktes konnten keine Kotspuren o. ä. festgestellt werden (bei keiner der Begehungen).

An der nordöstlichen/nördlichen Hallenlängsseite befindet sich auf Höhe der früheren Sanitärräume ein vormals überdachter Gebäudeeingang (s. Abb. 16 und 17).



Abb. 16: Potenzielles Quartier im Bereich Personaleingang an der nördlichen Hallenlängsseite (Quelle: H & P)



Abb. 17: Potenzielles Quartier im Bereich Dacheindeckung Personaleingang an der nördlichen Hallenlängsseite (Quelle: H & P)

Die Holzüberdachung ist weitgehend eingestürzt. Nur noch ca. die Hälfte der früheren Decke ist vorhanden. Der Zwischenraum zwischen der Deckenober- und -unterseite wurde mit der Endoskopkamera auf Spuren bzw. einen Besatz hin geprüft (kein Befund). Auch am Boden unterhalb dieses potenziell nutzbaren Bereiches konnten keine Spuren nachgewiesen werden. Der Hohlraum zwischen Ober- und Unterseite ist zudem der Witterung ausgesetzt und zeigte deutliche Durchfeuchtungs-/Nässespuren (ungeeignetes Quartier).

Ca. mittig an der südlichen Hallenlängsseite befindet sich ein vor die Hauptfassade springender, vormals geschlossener, nunmehr jedoch vollständig offener, überdachter Anbau (s. Abb. 18 und 19).



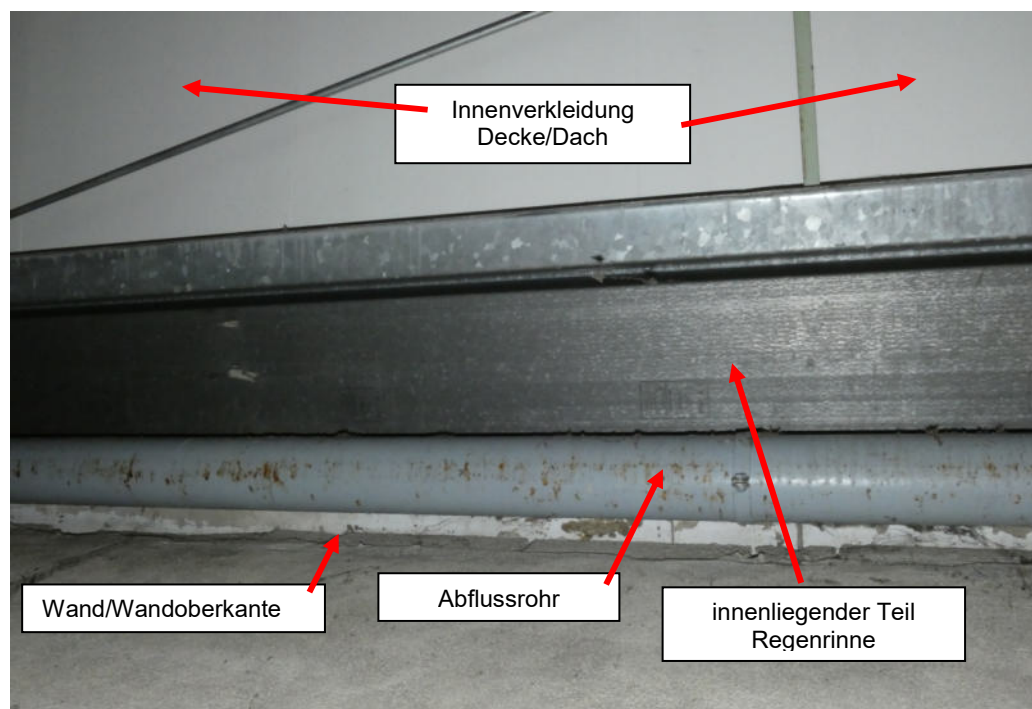
Abb. 18: Offener Anbau an der südlichen Hallenlängsfassade (Quelle: H & P)



Abb. 19: Untersicht Dachkonstruktion Anbau südliche Hallenlängsfassade (Quelle: H & P)

Die Dachkonstruktion besteht aus einem an den Rändern gefalzten/ umgeschlagenen Metallblech (mit „Wassernase/Tropfkante“). Darunter befindet sich eine zwischenzeitlich lose/beschädigte Folie (frühere Dampfsperre). Metallblech und Dampfsperre liegen direkt auf den unterlagernden Holzträgern auf. Sowohl die untere Dachverkleidung als auch die früheren, in den Zwischengedächten befindlichen Dämmplatten fehlen und sind nur noch am vorderen Dachrand auf einer Breite von ca. 0,40 m vorhanden (s. Abb. 19). Die Dampfsperre schlägt im Wind, so dass ein Vorkommen von Fledermäusen zwischen Dampfsperre und Metallblech bereits aus diesem Grund ausgeschlossen werden kann (unabhängig von den hier vorherrschenden, ungünstigen klimatischen Verhältnissen). Die Bodenflächen unterhalb dieses früheren Anbaues (Verladebereich) wurde auf Spuren (Kot usw.) hin untersucht (kein Befund). Das Vorkommen geeigneter Quartiere konnte daher auch in diesem Bereich mangels Eignung bereits im Rahmen der Erstbegehungen vom 02.05.2025 und vom 05.05.2025 ausgeschlossen werden.

Auf den Abbildung 16 bis 19 zu erkennen sind entlang der Dachränder verlaufende und deutlich vor die Fassadenaußenkante springende, sehr breite Regenrinnen, die den eigentlichen Dachabschluss bilden. Die Entwässerung dieser Rinnen erfolgt sowohl über außen-, als auch über innenliegende Regenfallrohre. Tatsächlich unterschneiden die Entwässerungsrinnen die Dachunterkante, so dass die Innenkanten der Rinnen im Gebäudeinneren am unteren Decken-/Dachrand liegen (s. Abb. 20).



*Abb. 20: Oberer Hallenwandabschluss mit innenliegendem Teil der kastenförmig ausgebildeten Regenrinnen, inkl. innenliegendem, darunter befestigtem Abflussrohr, Blickrichtung entlang Hallenwand von unten nach oben auf oberen Raumabschluss (Fügung Wand/Decke/Dach, Quelle: H & P)*

An keiner dieser Durchdringungsstellen konnten Feuchtespuren o. ä. festgestellt werden, so dass ausgeschlossen ist, dass hier entlang der Dachränder/Traufen im Bereich der Regenrinnen für Fledermäuse geeignete Spalten-

quartiere vorhanden sind. Andernfalls hätten sich dortige Undichtigkeiten an den Wandinnenseiten der Hallen durch entsprechende feuchte Stellen gezeigt. Aufgrund dieser Sachlage wurden diese baulich/technischen Gebäudebestandteile bei den weiteren Begehungen als nicht prüfrelevant ausgeschieden und im Zuge der weiteren Begehungen (06.05.2025 - 15.09.2025) nicht weiter betrachtet.

Die Außenfassade weist an mehreren Stellen Abplatzungen des Fassadenputzes auf (s. Abb. 21).



*Abb. 21: Potenzielle Spaltenquartiere im Bereich von Putzabplatzungen (beispielhaft; hier am Nordende der südwestlichen Gebäudelängsseite, ca. auf Brusthöhe, Quelle: H & P)*

Teils sind die im Unterputzverfahren eingebrachten Gewebe gelöst, so dass ganze Putzflächen von der Außenwand weghängen. Auch diese Bereiche wurden im Rahmen der Erstbegehungen sorgfältig auf Spuren hin abgeprüft (endoskopisch, mittels Ausleuchtung sowie Prüfung von Kotspuren/Urinfahnen an den Fassaden bzw. davor am Boden (ohne Befund)).

#### Lager-/Speditionshalle Innen:

Das gesamte Gebäudeinnere (sowohl Erd- als auch Kellergeschoss) ist durch die umfangreich vorhandenen Oberlichter in den Decken und durch die umlaufend vorhandenen Fensterbänder/Einzelfenster und Glasfassaden auch ohne künstliche Lichtquellen taghell, was bereits aus diesem Grund das Quartierpotenzial der vorhandenen Räume/Hallen weitgehend einschränkt und die Räume/Hallen ungeeignet macht. Ständige Helligkeit wirkt abschreckend, da im Regelfall lichtarme bis völlig dunkle Bereiche notwendig sind. Insgesamt sind alle im Gebäude befindlichen Geschossniveaus bis unter die Decken tagsüber als hell/sehr hell zu bezeichnen, wie auf den nachfolgenden Bildern zu erkennen ist.

Im Erdgeschoss feststellbar sind erhebliche Zuglufteffekte, die durch die nicht winddicht abschließenden Rolltore an beiden Gebäudeschmalseiten bedingt sind. Verstärkt wird dieser Effekt durch die eingeschlagenen/beschädigten Fensterfronten, durch die gleichfalls Wind auch von den übrigen Gebäudeseiten in das Gebäudeinnere hinein weht (s. erkennbare Verblasungen von Staub, Laub, Dreck auf den Böden mit Ansammlungen insbesondere in den

Raumecken). Die Rollschiebetore klappern und vibrieren in Folge der auftretenden Windlast (akustische Störwirkungen im gesamten Gebäude wahrnehmbar). Die beiderseits jedes Tores vorhandenen Führungsschienen (mit Rollketten zum Anheben/Absenken der Tore) bieten grundsätzlich geeignete dunkle Nischen/Ecken, sind jedoch aufgrund der Lärmbelastung, der Zugluft im unmittelbaren Torfugenbereich sowie durch die Belastung mit Schmierölen/Fetten als Lebensraum ungeeignet (Geruchsbelastung, potenzielle Gefahr von Anhaftungen an der Haut). Unabhängig davon wurden sämtliche Ladenrampen inkl. der Ladekanten selber gezielt auf Spuren (z. B. Kot) hin abgesucht (kein Befund).

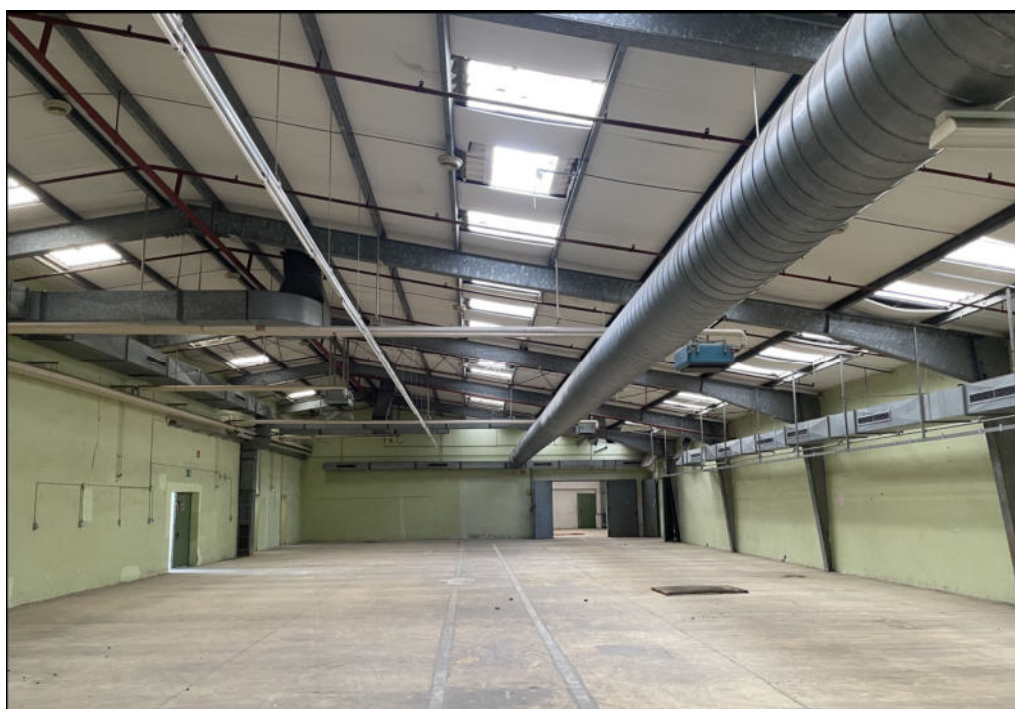
Die gesamte Hallendachdachkonstruktion ist bis in den First der flachgeneigten Satteldachkonstruktionen hinein offen. Die außenliegenden Dacheindeckungselemente (Asbestwellplatten) sind hierbei direkt auf die Tragwerksunterkonstruktion aufgeschraubt. Innenseitig sind die Wellplatten mit einschichtigen Dämmplatten verkleidet. An einigen Stellen hat sich die Innenverkleidung gelöst und ist zu Boden gestürzt, an einigen Stellen haben sich die Dämmplatten von der Tragwerkskonstruktion gelöst und befinden sich in hängender Position noch an der Decke. An einigen Stellen weist die Dämmverkleidung Löcher und klaffende Fugen auf (s. beispielhaft Abb. 22). An solchen Stellen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich Fledermäuse zwischen Verkleidung und Dacheindeckung einnisten könnten (potenziell geeignete Quartierstrukturen). Daher wurde der Hallenboden insbesondere unterhalb dieser Stellen bei allen Begehungen auf Spuren (Kot usw.) hin untersucht (ohne Befund).



*Abb. 22: Potenzielle Quartierstrukturen im Bereich der einschichtigen Dachverkleidung; unter den Dämmplatten sind direkt die Eternitplatten der Dacheindeckung zu erkennen (Beispielbild, Quelle: H & P)*

Als zweite potenzielle Quartierstruktur wurden die unter der Hallendecke abschnittsweise vorhandenen/verlaufenden Leitungen der vormaligen Heizungs-/Belüftungsanlage identifiziert (s. Abb. 23). Spuren, die auf einen Besatz bzw. eine Nutzung hindeuten, konnten nicht festgestellt werden.

Im früheren, im Erdgeschoss platzierten Heizungs-/Technikraum fehlt die vormals hier vorhandene Dachlukenabdeckung, so dass der Raum frei der Witterung ausgesetzt ist und entsprechende Durchfeuchtung im Inneren zeigt. Dieser Raum bietet zwar grundsätzlich dunkle Ecken, Nischen und Winkel, die für die Artengruppe geeignete Lebensraumstrukturen darstellen könnten. Jedoch waren/sind auch in diesem Raum stark wahrnehmbare Gerüche auffällig (z. B. von Schmiermitteln, Ölen, Fetten, ggf. Kraftstoffe/Treibstoffe, Heizöl, s. hierzu analog Ausführungen zur Fertigteilgarage). Im Vergleich zu den Begehungen im Mai 2025 zeigten sich bereits ab Juni 2025 insbesondere auch in diesem Raum massive Spuren (z. B. Alkoholflaschen, Dosen, Zigaretten) von Vandalismus und sonstigen illegalen Aktivitäten (kein ungestörter Raum).



*Abb. 23: Halleninneres, Erdgeschoss mit Belüftungsanlagen (Beispielbild, Quelle: H & P)*

Im Keller des Hauptgebäudes befindet sich nur ein tatsächlich dunkler/sehr dunkler Raum, in dem sich die früheren (teils noch befüllten) Heizöltanks befinden. Bereits aufgrund des extrem stark ausdünstenden Heizölgeruches war/ist eine Besiedlung dieses Raumes ausgeschlossen. Der Raum wurde unabhängig davon zur sicheren Seite hin mit starken Handstrahlern ausgeleuchtet (ohne Befund). Alle übrigen Räume des Kellergeschosses sind durch die umlaufend vorhandenen Fenster im Gebäudesockelbereich gleichfalls taghell (s. Abb. 24).



*Abb. 24: Beispielbild Lichtverhältnisse Kellergeschoss (ohne künstliche Lichtquellen)  
(Quelle: H & P)*

Im Keller verlaufen unterhalb der Kellerdecke Ver-/Entsorgungsleitungen (s. Abb. 25).



*Abb. 25: Beispielbild Leitungsverläufe Kellergeschoss unterhalb entlang Kellerdecke  
(Quelle: H & P)*

Zwischen Leitungen und Decke bzw. Leitungen und Wand ergeben sich tendenziell nutzbare Spalten/Nischen/Ecken, die dann wiederum grundsätzlich für eine Besiedlung/Nutzung geeignet wären. Die gesamten Leitungsbereiche wurden mit starken Handstrahlern in Kombination (teil in Kombination mit dem Einsatz von Stirnleuchten) ausgeleuchtet (ohne Befund). Auch unterhalb dieser Strukturen und/oder an den weißen Wänden waren keine Kotspuren o. ä. zu finden. Insgesamt ist festzustellen, dass die sich zwischen Leitungen und Decken bzw. zwischen Leitungen und Wand bildenden Spalten/Nischen im Hinblick auf ihre Belichtung tagsüber nicht dunkel genug sind, um einen geeigneten Rückzugsort für Fledermäuse darstellen zu können.

Wie im Rahmen der Begehung am 15.09.2025 festgestellt wurde, wurden im Kellergeschoss zwischenzeitlich mehrere der dort gelagerten, alten Feuerlöcher (durch randalierende Jugendliche) aktiviert. Weite Teile des Kellergeschosses sowie das gesamte Treppenhaus (inkl. der dazugehörigen Flure) sind flächendeckend (Wände, Böden, Decken) mit (weißem) Pulverstaub bedeckt (Sachbeschädigung ist polizeilich aktenkundig). Fledermäuse sind extrem empfindlich gegenüber Atemwegsreizen (hohe Sauerstoffaufnahme, dünne, Schleimhäute). Das Einatmen von Löschpulver führt zu Reizungen der Augen, Nasenschleimhaut und der Atemwege und in der Folge zu Atemnot, hustenreflexähnlichen Zuständen und zu Orientierungslosigkeit. Durch die Ammoniumsalze droht die Gefahr von Verätzungen an den Schleimhäuten der Tiere. Aufgrund der massiven, flächendeckenden Verstaubung durch Löschpulver ist eine Quartiernutzung im Untergeschoss ausgeschlossen. Die chemische und geruchliche Belastung wirkt abschreckend. Auch aus diesem Grund sind die entsprechend kontaminierten Teile des Kellergeschoss als Quartier ungeeignet.

Insbesondere im Erdgeschoss konnten umfangreiche Kotpuren festgestellt werden, die einen (intensiven) Marderbesatz belegen (insbesondere im Bereich aller erdgeschossigen Räume). Identifiziert werden konnte eindeutig auch Hunde- und Menschenkot (inkl. Toilettenpapier, Urinspuren) sowie Katzen- und Mäusekot. An einer Stelle konnten Reste einer wohl durch eine Katze/Marder (?) gerissenen Taube gefunden werden.

#### Gesamtbewertung:

Im Rahmen der Begehungen und Begutachtungen konnten außen am Gebäude die Traufkante/Dachkante des Bürotraktes und im Gebäude die Dachinnenverkleidung sowie die Heiz-/Lüftungsrohranlagen als potenziell geeignete Quartierstrukturen identifiziert werden. Daher lag der Fokus der Begehungen vom 06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025 und am 15.09.2025 gezielt auf diesen Strukturen sowie auf den Bereichen der identifizierten Ein-/ Ausflüßöffnung (jeweils immer ohne Befund).

Im Bereich der Bestandsgebäude konnten bei keiner Begehung inner- oder außerhalb Vorkommen bzw. Spuren von Vorkommen nachgewiesen. Da die Begehungen (mit Ausnahme einer Sonderbegehung am 15.09.2025) zur Tagzeit erfolgten, waren/sind naturgemäß zu diesen Zeiten keine Flugbewegungen einzelner Individuen beobachtbar.

Weiterhin war/ist festzustellen:

- Aufgrund der direkt benachbarten, bereits bebauten Siedlungsflächen ist davon auszugehen, dass alle dort ggf. vorkommenden Exemplare auch die Plangebietsflächen als Jagdrevier sowie im Überflug nutzen.
- Die Eignungsfähigkeit der Geltungsbereichsflächen als Jagdgebiet sowie als Überflugraum bleibt auch zukünftig erhalten.
- Künstliche Nisthilfen (Fledermauskästen) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.
- Außerhalb des Bestandsgebäudes sind keine unterirdischen, als Winter-/ Sommerquartier nutzbaren Keller, Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/ Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.

- Am 15.09.2025 (Tag vor Beginn der genehmigten Gebäudeabbrucharbeiten) erfolgte zusätzlich zu der tagsüber erfolgten mehrstündigen Begehung vor dem Sonnenuntergang und der Dämmerung bis nach dem Einsetzen der Dunkelheit auch eine Abendbegehung. Diese diente zur sicheren Seite der Verifizierung, ob aus dem Gebäude heraus bzw. in dieses hinein Sichtbeobachtungen ein- oder ausfliegender Individuen gelingen können, obgleich alle vorher getätigten Erkenntnisse ein Fledermausvorkommen im Gebäude nicht belegen konnten. Bei der Abendbegehung wurden zwar mehrere Individuen im Flug außerhalb der Halle beobachtet, jedoch nicht beim Ein- bzw. Ausflug. Auch dieses Indiz fügt sich in die vorhergehende Faktenkette ein (keine Befunde).
- Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, im Südosten des Bestandsgebäudes (es erfolgte keine weitere, räumliche Konkretisierung) hätte der örtliche Fledermausberater Spuren von Fledermauskot festgestellt. Art und Umfang dieses Befundes wurden gleichfalls nicht konkretisiert. Diese Beobachtung deckt sich nicht mit dem vorbeschriebenen Gesamtbild und dem hierbei gewonnenen Gesamteindruck. Wenn überhaupt, kann es sich bei diesem Beobachtungsfund (Kot) nur um eine Einzelbeobachtung handeln, für die die Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern in ihren hauseigenen „*Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP (Stand: 04/2011)*“ zu dem Ergebnis kommt, dass die Verzögerung oder Aufschiebung umfangreicher Baumaßnahmen wegen einzelner Tiere unverhältnismäßig sein könnten. Für solche Fälle sieht die Koordinationsstelle sogar die Möglichkeit vor, Abrissarbeiten im Sommerhalbjahr ausführen zu können. Jedoch müsse, so das LfU weiter, gewährleistet sein, dass dann zu jeder Zeit sichergestellt sei, dass keine Tiere verletzt oder getötet würden. Sie seien dann entweder rechtzeitig durch einen Fledermausexperten zu bergen oder durch schrittweise Arbeiten „sanft“ zu vergrämen (s. hierzu nachfolgende Ausführungen). Im konkreten Fall ist festzustellen, dass der Abbruch nicht im Sommerhalbjahr erfolgte, sondern im September und Oktober und sich dann bis in den Winter hinein erstrecken wird. Zu diesem Zeitpunkt wird der Gebäudebestand nicht mehr nur entkernt sein, sondern auch bereits über keine Dach und keine Wände mehr verfügen, so dass eine Besiedlung und Nutzung als Winterquartier in jedem Fall ausgeschlossen ist.
- Im Plangebiet sind keine sonstigen, für eine Besiedlung bzw. als Winterquartier geeigneten Kleinstrukturen/Ausstattungs-elemente vorhanden (z. B. Brennholz-/Holz-/Bretterstapel, geeignet beispielsweise für die Raufhautfledermaus).

Unabhängig von der gutachterlichen Einschätzung/Beurteilung (kein Vorkommen nachgewiesen, insgesamt - wenn überhaupt - nur äußerst eingeschränkte/ungünstige Eignungsfähigkeit der im Plangebiet vorhandenen Gebäude) sah/sieht der Vorhabenträger zur sicheren Seite hin folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme vor:

- Gebäudeabbrucharbeiten sind im September und Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP - relevanten Tierarten (Vogel-, Fledermausarten) auszuführen (und demnach explizit nicht im Sommerhalbjahr, was seitens der Empfehlungen des LfU grundsätzlich zuläs-

sig wäre). Davor ist durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft nachzuweisen und zu bestätigen, dass ein Fledermausbesatz nicht vorhanden ist. Im Falle eines Fledermausbesatzes sind die Vorkommen durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der UNB am LRA Lichtenfels an einen geeigneten Ort umzusetzen.

Der Vorhabenträger verfügt unabhängig vom laufenden Bauleitplanverfahren (eigener/gesonderter Verwaltungsakt) über eine auf den 11.08.2025 datierende Abbruchgenehmigung (Az. SG 31 – Az. 2025-0664), die ihm damit bereits ab dem 11.08.2025 den Beginn der Abbrucharbeiten gestattet hätte. Die Genehmigung enthält keiner Auflagen/Aussagen zum Artenschutz. Der Vorhabenträger hat jedoch unabhängig davon diesbezügliche Belange berücksichtigt. Tatsächlich wurde mit den Abbrucharbeiten erst ab dem 16.09.2025 und damit innerhalb der gemäß vBBP/GOP empfohlenen Frist begonnen. Vorsorglich erfolgten vor dem Abbruch am 15.09.2025 eine erneute Begehung/Prüfung des Bestandsgebäudes sowohl zur Tagzeit als auch in den Abendstunden (s. entsprechende Angaben in Anlage 2, ohne Befund). Da auch diese Begehung keinen Befund brachte, begannen die Abbrucharbeiten plangemäß ab dem 16.09.2025 zunächst mit dem schrittweisen Entkernung des Gebäudeinneren (Abbruch Einbauten, Technik, Lüftungs-/Heizungsrohre, Dachinnenverkleidung). Der Rückbau erfolgte gemäß den Empfehlungen des vBBP/GOP unter fach-/sachkundiger Bekleidung/Überwachung eines durch den Vorhabenträger beauftragten Büros sowie durch eine hierfür spezialisierte und auch für die Belange des Artenschutzes sensibilisierten Fachfirma. Die seitens H & P im Gebäudeinneren und auch -äußeren identifizierten, potenziell relevanten Quartierstrukturen wurden als erstes beseitigt/rückgebaut (innenliegende Dachverkleidung, innenliegende Belüftungs-/Heizungsrohre, Dachrandverkleidung Bürotrakt). Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Dacheindeckung um asbesthaltiges Wellplatten handelt, musste/muss der Rückbau der Dachinnenverkleidung in Handarbeit (mit Ganzkörperschutz, Atemschutz) sowie abschnittsweise und in kleinen Teilflächen erfolgen. Sämtliche Arbeiten wurden überwacht und sind fotodokumentarisch belegt. Hierbei wurden durch die Bauüberwachung die seitens H & P im Vorfeld getätigten Beurteilungsergebnisse bestätigt (keine Befund, keine Nachweise). Eine Betroffenheit der Artengruppe war/ist ausgeschlossen. Die Art und Weise der Durchführung der Abbrucharbeiten entsprechen diesbezüglichen Empfehlungen des LfU (s. oben, z. B. behutsames, abschnittsweises Voranschreiten in Handarbeit). Damit kann/darf diese Artengruppe im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als prüf-/abwägungsbeachtlicher Belang entfallen und muss nicht weiter berücksichtigt werden.

Unabhängig davon sieht der Vorhabenträger folgende, den Belangen gebäudebezogener Fledermäuse dienende Festsetzung vor:

- Im Zuge der Errichtung der Neubauten im Plangebiet sind drei künstliche Fledermausquartiere (z. B. Fassadenkasten, Dachkasten) dauerhaft und funktional nutzbar an dafür geeigneten Gebäudeseiten zu integrieren bzw. anzubringen. Die Anbringung muss witterungsgeschützt, zugluftarm und prädatorenfrei erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Diese Maßnahme trägt zur Sicherung der lokalen Biodiversität bei und dient gleichzeitig der Förderung standorttypischer Arten nach dem Prinzip der Eingriffsminimierung. Diese Maßnahme ist naturschutzfachlich anerkannt und

entspricht den Empfehlungen einschlägiger Leitfäden (z. B. LfU Bayern: Gebäudebrüter und Fledermäuse im Siedlungsbereich). Zusätzlich ist anzumerken, dass die künftig im Rahmen der privaten Pferdesportanlage neu entstehenden Gebäude bereits bautypischerweise für die Nutzung/Besiedlung gebäudebezogener Fledermausarten besonders geeignet sind (s. diesbezüglich vergleichbare Gebäudetypen wie landwirtschaftliche Hallen, Scheunen), so dass die Festsetzung einer höheren Nistkastenanzahl nicht notwendig war/ist.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

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

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

Bereits im Rahmen der Erstbegehungen am 02.05.2025 und 05.05.2025 erfolgte eine sorgfältige Prüfung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung. Hierbei konnten keine Gehölze mit für die Artengruppe relevanten Biotopstrukturen (keine Gehölze mit Biotopstrukturen vorhanden, z. B. mit Höhlungen, Mulmen, Spechtlöchern, Rindenabplatzungen, Ast-/ Stammabbrüchen, Totholz mit Faulstellen) festgestellt werden.

Der staatsstraßenbegleitende Gehölzbestand auf Teilflächen der Fl.-Nr. 176 (Gmkg. Grundfeld) sowie am Südrand der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) liegt entweder außerhalb des Geltungsbereiches des vBBP/GOP oder ist - sofern im Geltungsbereich des vBBP/GOP liegend - dort dann zum Erhalt festgesetzt. Das Auslösen eines Verbotstatbestandes (z. B. in Folge Gehölzrodung) ist bereits aus diesen Gründen ausgeschlossen. Der gesamte Gehölzbestand entlang der St 2197 (auch der auf Privatgrund liegende Teilabschnitt) unterliegt der fortlaufenden Pflege durch den Straßenbaulastträger im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Demnach erfolgt hier eine regelmäßige Gehölzverjüngung, was die Entwicklung relevanter Biotopstrukturen (z. B. Totholz, Astausbrüche) kontinuierlich unterbindet (fortlaufende Gehölzverjüngung, s. Abb. 26).



Abb. 26: Gehölzbestand entlang St 2197 (Blick Richtung Ortseingang Grundfeld, Quelle H & P)

Auch der außerhalb an das UG angrenzenden Gehölzbestand entlang der gemeinsamen Grenze mit der Fl.-Nr. 240/3 (Gmkg. Grundfeld) und der Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Grundfeld, Bereich Schöntalbach) ist von dem vBBP/GOP nicht betroffen und bleibt unverändert erhalten. Pflege/Unterhalt dieser Gehölzstrukturen liegen nicht im Einfluss-/Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers.

Beide Gehölzstrukturen können/werden auch künftig ihre Funktion als Leitstruktur bei der Orientierung von darüber fliegenden Individuen im Raum übernehmen. Diese Funktion wird durch die entlang der St 2197 innerhalb des Geltungsbereiches auf Privatgrund festgesetzten, straßenbegleitenden Ergänzungspflanzungen künftig gestärkt.

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

- Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wald- und Wasserflächen. Im Plangebiet sind Wald- und oder Wald-/Wasserflächen nicht vorhanden. Das Vorkommen damit verbundener Sommerquartiere/ Wochenstuben ist ausgeschlossen.
- Es sind keine unterirdischen, als Winterquartier nutzbaren Höhlen, Gewölbe, Stollen, Fels-/Gesteinsspalten o. ä. vorhanden.
- Im Geltungsbereich sind auch keine sonstigen, für eine Besiedlung bzw. als Winterquartier geeigneten Kleinstrukturen/Ausstattungs-elemente vorhanden (z. B. Brennholz-/Holz-/Bretterstapel, geeignet beispielsweise für die Rauhautfledermaus).

- Sofern im Plangebiet Gehölzrodungen notwendig werden, sind diese ausschließlich innerhalb der geltenden, gesetzlichen Rodungsfristen zulässig, demnach nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

Da der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand bereits im Rahmen der Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) als nicht betroffen und insofern nicht weiter prüfrelevant ausgeschieden wurde, ergab sich keine Notwendigkeit zur Berücksichtigung/Prüfung dieser Strukturen im Rahmen der anschließenden Begehungen (06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025 und 15.09.2025).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.4 Reptilien

Die Arteninformationsseite des LfU weist sowohl für das TK - Kartenblatt als auch für den Landkreis das Vorkommen der Zauneidechse (Lebensräume: Wärmeliebend; ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem, d. h. natürlicherweise nicht bindigem und wasserdurchlässigen Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen; durch intensive Landnutzung auf Saum-/Restflächen zurückgedrängt; heute überwiegend Kulturfolger; weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen; Nutzung von Vegetationssäumen, südexponierten Straßenböschungen, Schienenwegen als Ausbreitungswege/Habitate; hauptsächlicher, limitierender Faktor für Vorkommen ist Verfügbarkeit gut besonnener, vegetationsarmer Flächen mit grabfähigem Boden, wo Eier abgelegt werden; Gefährdungsursachen: Nutzungsintensivierung von Magerstandorten und naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen) und der Schlingnatter nach (Lebensräume: Breites Spektrum wärmebegünstigter, offener - halboffener, strukturreicher Lebensräume; entscheidend ist hohe Dichte an Grenzlinienstrukturen, d. h. kleinräumiges Mosaik stark bewachsener und offener Stellen mit Gehölzen bzw. an Gehölzrändern, gern auch mit Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen; dort müssen hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen, aber auch an Winterquartieren und ausreichende Beutetieranzahl vorhanden sein; trockene, wärmespeichernde Substrate werden bevorzugt (z. B. Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen, aufgelockerte, steinige Waldränder); besiedelt werden anthropogene Strukturen, z. B. Bahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Trockenmauern, Hochwasserdämme oder Leitungstrassen, die auch als Wander- und Ausbreitungslinien wichtig sind; auch am Siedlungsrand zu finden, vor allem in naturnah gepflegten Gärten sowie an unverfugtem Mauerwerk; sehr standorttreu; Aktionsdistanzen meist deutlich unter 500 m; nicht sehr mobil; Winterquartiere können bis 2,0 km vom Jahreslebensraum entfernt sein; Populationsdichten und Reviergrößen durch Reihe von Faktoren (Strukturangebot, Klima, Nahrung) beeinflusst und differieren jahreszeitlich stark; entlang linearer Strukturen wie Bahndämmen, Waldwegen oder Trockenmauern können hohe Bestandsdichten erreicht werden).

Im Rahmen der Erstbegehungen am 02.05.2025 und am 05.05.2025 wurden im Geltungsbereich drei grundsätzlich für die Zauneidechse/Schlingnatter relevante Bereiche identifiziert und bei dieser Gelegenheit durch langsames, abschnittsweises Abschreiten begangen (ohne Befund):

- Wirtschaftsweg/Wiesenweg, Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld): Wenn überhaupt ist dieser Weg nur als Ausbreitungsachse von Relevanz, weist ansonsten aber keine besondere Lebensraumeignung auf, insbesondere nicht aufgrund des Fehlens grabfähiger Böden sowie der direkt angrenzenden, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Dieser Wiesenweg bleibt auch künftig unverändert erhalten.
- Schotterfläche im Südosteck der Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld): Trotz der von den Rändern her einsetzender Verbrachung/Sukzession und der hier auf Teilflächen entstehenden lichten Gras-/Krautstrukturen, der günstigen lagemäßigen Exposition (Flächen mit hohem Strahlungsgenuss) sowie der dunklen Schotteroberfläche (gewährleistet schnelle Aufheizung) können diese Grenzlinienstrukturen insbesondere aufgrund der fehlenden grabbaren Böden sowie der direkt an diese Grenzlinienstrukturen anschließenden, intensiven Landwirtschaft insgesamt als geeignete Lebensräume ausgeschlossen werden und können - wenn überhaupt - nur als Struktur zur Ausbreitung im Raum (Vernetzung) dienen.
- Die Schotterflächen im Südosteck der Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld) verfügt an ihrem Südostrand über eine bestehende Zufahrt, die an den die St 2197 begleitenden Geh-/Radweg und von dort direkt an die St 2197 anschließt. Direkt nordöstlich dieser Zufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Fl.-Nr. 176 (Gmkg. Grundfeld) ein grundsätzlich ideales Zauneidechsenhabitat (bestehend aus Naturstein mit Totholzablagerung, Gehölzbestand und Altgrasstreifen, s. Abb. 27). Diese Flächen sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches, von der Planung insofern nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten.



*Abb. 27: Außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück der St 2197 liegendes, potenzielles Zauneidechsenhabitat (Quelle H & P)*

Die Erstbegehungen führten zu dem Ergebnis, dass es sich nur bei dem Bereich mit dem Natursteinhaufen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 176 (Gmkg. Grundfeld) um ein geeignetes Habitat für beide Arten handelt. Aufgrund fehlender Betroffenheiten wurden alle drei Flächen daher grundsätzlich als nicht weiter prüfrelevant ausgeschieden. Bei den übrigen Begehungen (06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 15.09.2025) wurde bei diesen Flächen jedoch zur si-

cheren Seite hin auf zufällige Sichtbeobachtungen und auch akustische Spuren (Rascheln im Unterholz, Gras, Laub usw.) geachtet (ohne Befund).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.5 Amphibien

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Nördlichen Kammmolches nach (Lebensräume: Hält sich lange im Wasser auf; nutzt großes Spektrum stehender Gewässer sowohl im Wald als auch im Offenland (z. B. Weiher in verschiedensten Abbaustellen, Teiche, Regenrückhaltebecken, Altwässer, Gräben, Weiher in Auen); stark saure Gewässer und solche mit viel Faulschlamm werden gemieden; optimal sind nicht zu kleine, besonnte, fischfreie und stabile Stillgewässer, die neben vielen (Unter-) Wasserpflanzen auch pflanzenfreie Schwimmzonen aufweisen; wichtig sind geeignete Landlebensräume in der Nähe (z. B. Feucht-/Nasswiesen, Brachen, lichte Wälder mit Tagesverstecken wie Steinhaufen, Holzstapel, Mäusebauten, Wurzelteller oder Totholz); manche Individuen überwintern in Verstecken an Land, andere im Gewässer; können bis über 1,0 km zwischen Winterquartier und Laichgewässer wandern; großer Populationsteil verbleibt im direkten Umfeld, meist im Umkreis von einigen hundert Metern um Laichgewässer), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen der Knoblauchkröte (Lebensräume: Ursprünglich Steppentiere, die in offenen/mäßig beschatteten Habitaten mit vorzugsweise lockerer Krautschicht vorkommen; Primärlebensräume: Küsten-/Binnendünen und Schwemmsandflächen, aus denen in Kulturlandschaft anthropogene Gebiete wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker (v. a. Spargel, Kartoffel) geworden sind; benötigt leicht grabbare, lockere, offene oder wenig beschattete Böden, in die sie sich tagsüber bis gut 0,50 m, während Laichzeit aber auch nur wenige Zentimeter tief eingraben kann; Erdhöhlen werden regelmäßig genutzt und immer wieder ausgebaut; Sandboden wird bevorzugt, auch schwerere (Löss-/Lehm-) Böden werden besiedelt; Aktionsradius ca. 200 m - 400 m um Laichgewässer, daher darf dieses nicht weit entfernt sein; geeignet sind meist größere, v. a. am Ufer vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben, Tümpel und überschwemmte Wiesen ab ca. 0,30 m Tiefe; keine feste Laichplatzbindung; verschwinden in selbst gegrabenen oder vorhandenen, bis über 1,0 m tiefen Höhlen und Erdgängen, wenn Bodentemperaturen im Spätherbst unter 3°C - 4°C sinken und überwintern dort; Überschwemmungsbereiche (Auen, Niedermoore) werden gemieden) und der Kreuzkröte (Lebensräume: Klassische Pionierart offenen bis halboffenen, trocken - warmen Geländes mit lockeren/sandigen Böden (Primärlebensräume: Sand-, Kiesbänke, Schwemmsandbereiche, Überschwemmungstümpel in Auen natürlicher Fließgewässer, Küsten-/Binnendünen); heute fast ausschließlich Besiedlung von Sekundärlebensräumen, die offene, vegetationsarme bis vegetationsfreie Flächen mit Versteckmöglichkeiten sowie kleine, nahezu unbewachsene, temporäre Gewässer mit Flachufeln besitzen (z. B. Abbaustellen, Industrie-/ Gewerbebrachen, Bauplätze, militärische Übungsplätze, Kahlschläge, Bahngelände, Agrarlandschaften); zum Laichen werden eindeutig ephemere, fischfreie, sonnige Gewässer bevorzugt (flache Pfützen/Tümpel ohne oder nur mit spärlichem Pflanzenbewuchs), aber auch größere, fischfreie Gewässer mit Flachwasserzonen; strenge Bindung an Geburtsgewässer nicht bekannt; Ausbreitung er-

folgt fast ausschließlich durch Jungkröten; Hüpfertlinge in sonnigem Frühjahr schon Ende Mai unterwegs; Kaulquappen halten sich an feuchten Uferändern auf; sind auch bei stärkster Sonneneinstrahlung bzw. Wärme zunächst tagaktiv; Alttiere sind dämmerungs-/nachtaktiv und sitzen tagsüber in selbst gegrabenen Bodenverstecken, unter Steinen, Totholz, in Halden, Böschungen oder Mäusegängen, wo sie - in ausreichender Tiefe, aber oberhalb Wasserlinie - meist auch überwintern).

Bereits im Rahmen der Erstbegehungen am 02.05.2025 und am 05.05.2025 konnte verifiziert werden, dass die für die beiden vorgenannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden sind und sich insofern die Notwendigkeit weiterer, konkreter/detaillierter Prüfungen/Untersuchungen der Geltungsbereichsflächen im Rahmen der folgenden Begehungen (06.5.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 15.09.2025) erübrigen.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.6 Libellen

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Libellenarten nach, bezogen auf den Landkreis das Vorkommen der Grünen Flussjungfer (Lebensräume: Mittel-/Untertläufe naturnaher Flüsse und größerer Bäche der Ebene und des Hügellandes; Fließgewässer dürfen nicht zu kühl sein und benötigen sauberes Wasser, kiesig-sandigen Grund, mittlere Fließgeschwindigkeit und Bereiche mit geringer Wassertiefe; von Bedeutung sind sonnige Uferabschnitte oder zumindest abschnittsweise nur geringe Beschattung durch Uferbäume; Schlupf-/Fluggebiete müssen nicht identisch sein; insbesondere Weibchen findet man oft weit entfernt vom Gewässer, u. a. gern auf Waldlichtungen und -wegen; Männchen besetzen an kleineren Fließgewässern besonnte, exponierte Sitzwarten in Ufervegetation) und der Großen Moosjungfer (Lebensräume: Bevorzugt etwas nährstoffreichere, meso- bis eutrophe, ganzjährig wasserführende Zwischenmoorgewässer sowie verlandende Teiche, anmoorige Seen, Torfstiche oder andere, nicht zu saure (Moor) Gewässer; nur schwache bis mittlere Vegetationsdeckung aus Schwimmblatt-/Röhrichtpflanzen mit dunklem Untergrund; Fischfreiheit günstig; Paarung wird im Flug eingeleitet und auf Gehölzen fortgesetzt; Eiablage im Flug durch wippende Schläge auf die Wasseroberfläche (bevorzugt flache Stellen mit dunklem Untergrund); Entwicklung der Larven: Zwei, selten drei Jahre; Larven klettern ab Mitte Mai bis Anfang Juni an Seggen- oder Binsenhalmen hoch und häuten sich in geringer Höhe (bis 0,20 m über Wasseroberfläche) zur flugfähigen Libelle; Imagines fliegen meist bis Ende Juli; Männchen recht ortstreu, halten sich über mehrere Tage an einem Gewässer auf; hohes Ausbreitungspotenzial von ca. 20 - 30 km (vereinzelt bis 100 km).

Bereits im Rahmen der Erstbegehungen am 02.05.2025 und am 05.05.2025 konnte verifiziert werden, dass die für die beiden vorgenannten Arten notwendigen Voraussetzungen, Lebensräume und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden sind und sich insofern die Notwendigkeit weiterer, konkreter/detaillierter Prüfungen/Untersuchungen der Geltungsbereichsflächen im Rahmen folgenden Begehungen (06.05.2025, 20.05.2025,

26.06.205, 15.09.2025) erübrigten. Bei den Begehungen gelangen auch keine Beobachtungen von Flugbewegungen zufällig im Geltungsbereich vagabundierender Einzelexemplare.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.7 Käfer

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK – Kartenblatt kein Vorkommen prüfrelevanter Käferarten nach, bezogen auf die Landkreisebene jedoch das Vorkommen des Eremiten (Lebensräume: Laubwälder, Alleen, Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen; Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume; entscheidend für erfolgreiche Entwicklung ist ausreichend große, feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1,0 m, z. T. aber schon ca. 0,20 m - 0,25 m); besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume, aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks; entscheidend ist offenbar Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit die Habitattradition).

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen/Beschreibungen des Gehölzbestandes im Kontext mit den gehölzbezogenen Fledermausarten (s. Teil A. Kap. 12.2.2.3 „Gehölzbezogene Fledermausarten (Lebensraum Wald bzw. Wald-/Gewässer, Gehölze)“) wird hingewiesen. Demnach erübrigte sich bereits nach den erfolgten Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) die Notwendigkeit einer weiteren Untersuchung dieser Artengruppe. Im Plangebiet sind keine Bäume/Gehölze mit den notwendigen Voraussetzungen (z. B. Größe, Dicke, Baumhöhlen) vorhanden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.2.8 Schmetterlinge

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf - Ameisenbläuling (Lebensräume: Pfeifengras-, Feucht-, Glatthaferwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; toleriert im Vergleich zur Schwesternart auch trockenere, nährstoffreichere Standortbedingungen; Eiablage erfolgt ausschließlich in Blütenköpfe des Großen Wiesenknopfes; Raupe bohrt sich nach Schlupf in Pflanze ein, befrisst Blüte von innen, verlässt Pflanze im vierten Larvenstadium und vollzieht weitere Entwicklung in Nestern bestimmter Ameisenarten (Hauptwirt: Rote Knotenameise, *Myrmica rubra*); Vorkommensdichte der Wirtsameisen stellt i. d .R. begrenzenden Faktor für Vorkommen und Populationsgröße dar; für Ameise wiederum sind Mikroklima und Vegetationsstruktur entscheidende Habitatparameter; *Myrmica rubra* bevorzugt mäßig feuchtes bis feuchtes Standortmilieu und eher dichte, schattierende Vegetationsstruktur) und des Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläulings nach (Lebensräume: Pfeifengras-/Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren; deutlich höhere Habitatansprüche als Schwesternart u. a. im Hinblick auf Flächengröße; alleinige Eiablage-/ Raupennahrungs-

pflanze ist Großer Wiesenknopf; Eier werden einzeln in meist noch grüne Blütenköpfchen gelegt, wo Jungraupen zunächst von Blüten und Samenanlagen leben; im vierten Stadium werden Raupen am Boden von *Myrmica* - Ameisen aufgesammelt; als Hauptwirt und damit meist limitierenden Faktor für Populationen fungiert in Bayern *Myrmica scabrinodis*; deren Habitate müssen ausreichend feucht und eher schütter bewachsen sein; Flugzeit von Anfang Juli bis Ende August), bezogen auf den Landkreis zusätzlich das Vorkommen des Thymian - Ameisenbläulings (Lebensräume: Xerothermophiler Offenlandbewohner; besiedelt überwiegend trocken - warme, lückig bewachsene Kalk - Magerrasen - Komplexe, einschließlich deren Pionierstadien; auch Borstgrasrasen, alpine Rasen; nutzt als Nahrungsquellen auch Blüten in benachbarten Lebensräumen; Eier werden einzeln an Blüten des Arznei - Thymians (*Thymus pulegioides* agg.) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Origanum vulgare*) abgelegt; je nach mikroklimatischen Standortverhältnissen werden entweder Thymian (bei eher kühlem Mikroklima) oder Dost (bei eher trockenwarmem Mikroklima) zur Eiablage bevorzugt; Raupen fressen Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen der Gattung *Myrmica* adoptiert; Hauptwirt ist *Myrmica sabuleti*) und des Apollofalters (Lebensräume: Offene, sonnenexponierte felsige Hänge bzw. felsdurchsetzte, beweidete Trockenhänge und Magerrasen mit guten Beständen der alleinigen Raupennährpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*); bei außeralpinen Vorkommen spielen heute Ersatzlebensräume eine entscheidende Rolle, insbesondere Plattenkalk - Abraumhalden in Südlicher Frankenalb; in Bayerischen Alpen handelt es sich meist um primär waldarme bis waldfreie, meist südexponierte Felswände und Schutthalden sowie felsdurchsetzte, magere Almweiden; für erfolgreiche Reproduktion ist gute Ernährung der Weibchen mit Nektar wichtig; bevorzugt aufgesucht werden blaue Blüten, (z. B. Taubenskabiose, verschiedene Distelarten); Weibchen heftet Eier einzeln im Bereich Raupenfraßpflanze meist an trockene Grashalme o. ä.; im Ei überwinterrnde Raupe schlüpft im März; muss zu dieser Zeit Erwärmung und Rückstrahlung der offenen, d. h. schütter bewachsenen Felsoberfläche ausnutzen, um sich entwickeln zu können; erste Entwicklungsphase sehr kritisch für Larven und ganz entscheidend abhängig von Habitatqualität (vollsonnig, trocken); Raupe verpuppt sich Ende Mai unterirdisch; Hauptflugzeit in Bayern im Juli).

Bereits im Rahmen der Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) konnte nachgewiesen werden, dass die für die vier Arten notwendigen Lebensraumstrukturen/-typen im Geltungsbereich nicht vorkommen. Ergänzend hierzu wurden die Geltungsbereichsflächen bei diesen Gelegenheiten auf das Vorkommen der für die vier Arten notwendigen Wirtspflanzen hin abgeprüft (Großen Wiesenknopf, Gewöhnlicher Dostes/Arznei - Thymians, Weißer Mauerpfeffer). Keine der relevanten/notwendigen Wirtspflanzen konnten nachgewiesen werden. Flugbewegungen (z. B. zufällig im Geltungsbereich vagabundierender Einzelexemplare) der vier prüfrelevanten Schmetterlingsarten konnten jahreszeitbedingt (Mai/Juni, September außerhalb der individuellen Hauptflugzeiten) nicht getätigt werden. Unabhängig davon wurde bei der jeder Begehung auf sonstige, zufällige Beobachtungsfunde aus dieser Artengruppe geachtet (s. entsprechende Dokumentation in Anlage 2).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.2.2.9 Heuschrecken

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der UNB am LRA Lichtenfels mitgeteilt, diese hätte im Rahmen einer Begehung am 18.08.2025 auf der im Osteck der Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld) vorhandenen Schotterfläche (es erfolgte keine konkrete räumliche/lagemäßige Eingrenzung der Sichtungen innerhalb der Schotterfläche) fünf Exemplare der Blauflügligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) festgestellt (streng geschützte Art gemäß Rote Liste Bayern). Der Vorhabenträger und die Stadt Bad Staffelstein gingen diesem Hinweis nach. Im Rahmen einer Begehung am 15.09.2025 (H & P) gelang die Sichtung/Beobachtung eines Exemplares und insofern die Bestätigung des Beobachtungsfundes der UNB (s. Abb. 28).



Abb. 28: Einzelbeobachtung der Blauflügligen Sandschrecke im Bereich Nordwestecke der Schotterfläche (Quelle H & P)

Unter Berücksichtigung der in der einschlägigen Fachliteratur beschriebenen Ansprüche der Art konnte deren Lebensraum auf eine ca. 500 m<sup>2</sup> große Teilfläche (nord- und südwestliche Randbereiche der Schotterfläche, hier mit lichtem Gras-/Krautbewuchs typischer Charakter einer Ruderalbrache, vereinzelt einsetzende Gehölzsukzession, vielfach vorhandene Betonstreifenfundamente, bewegtes Kleinrelief) eingegrenzt werden. U. a. zur Abstimmung des weiteren Vorgehens in dieser Angelegenheit erfolgte am 25.09.2025 ein Termin mit der UNB am LRA Lichtenfels. Hierbei wurde die Herstellung einer 500 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche im Osteck der Fl.-Nr. 183 (Gmkg. Grundfeld) im Sinne einer CEF - Maßnahme vereinbart.

Die CEF - Maßnahme (Fläche, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) wurde durch den Vorhabenträger noch im September hergestellt, so dass eine Ausbreitung der sehr mobilen Heuschreckenart auf diesen neuen Biotoptrittstein erfolgen kann. Zusätzlich ist diese Maßnahme mittels einer Festsetzung im vBBP/GOP verbindlich festgelegt/abgesichert (s. hierzu detaillierte Angaben in Teil A. Kap. 12.4 „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG“).

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Art ist bei Berücksichtigung der erarbeiteten und zwischenzeitlich ausgeführten Maßnahme ausgeschlossen.

#### 12.2.2.10 Weichtiere

Die Arteninformationsseite des LfU weist weder für das TK - Kartenblatt noch für die Landkreisebene Vorkommen prüfrelevanter Weichtierarten aus.

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

- Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Die Planung tangiert keine außerhalb liegenden/angrenzenden Fließgewässer.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie

##### 12.2.3.1 Bodenbrüter

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

Im Rahmen der Erstbegehungen am 02.05.2025 und am 05.05.2025 wurden folgende, die Artengruppe Bodenbrüter betreffende, grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Im Plangebiet sind keine Wiesen-/Grünlandflächen vorhanden.
- Im Plangebiet erfolgt kein Anbau von Sonderkulturen, die für das Vorkommen bestimmter Bodenbrüterarten (z. B. Wachtel, Rebhuhn) förderlich sind.
- Die im Plangebiet liegenden, versiegelten (auch) überbauten Flächen (demnach die gesamte Fl.-Nr. 177 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 178, beide Gmkg. Grundfeld) spielen als Lebensraum naturgemäß keine Rolle und waren/sind bei der weiteren Prüfung a priori vernachlässigbar.
- Als potenziell geeigneten Flächen für die Positionierung einer Fortpflanzungsstätte (Nest) bzw. als Teilflächen eines Reviers (Nahrungsbeschaffung) kommen nur die im Plangebiet liegenden, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Frage. Die Ackerflächen befinden sich innerhalb eines Radius von maximal 110 m zur im Plangebiet befindlichen Bestandsbebauung bzw. von wenigstens 75 m Radius zum südwestlich außerhalb des Plangebietes liegenden Milchviehstall. Die im Plangebiet liegenden Ackerflächen werden ungefähr mittig von einem Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 181, Gmkg. Grundfeld) durchkreuzt bzw. im Süden (Fl.-Nr. 180, Gmkg. Grundfeld) und Norden (Fl.-Nr. 182, Gmkg. Grundfeld) von Wirtschaftswegen begrenzt. Neben landwirtschaftlichem Verkehr werden diese Wege im Rahmen der Naherholung genutzt (z. B.

Spazieren, Hunde ausführen, Jogging, Walking). Die Plangebietsflächen liegen im Einwirkungsbereich frequentierter, teils auch überörtlich relevanter Verkehrswege (St 2197, Gemeindeverbindungsstraße zwischen Grundfeld und Reundorf). In einer Luftlinienentfernung von ca. 65 m wird der nördliche/westliche Geltungsbereichsrand von einem den „Schöntalbach“ begleitenden Gehölzsaum (Deckung, Ansitzwarte für Prädatoren). Im Plangebiet wurden streunende Hauskatzen beobachtet (Jagddruck). Im Bereich des Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) und damit im Plangebiet befindet sich eine weitere, ca. 40 m lange Gehölzstruktur (Deckung, Ansitzwarte für Prädatoren).

- Bei den Begehungen am 06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025, 19.09.2025 wurden über den Geltungsbereichsflächen jeweils kreisende/fliegende Greifvögel beobachtet (Druck durch Prädatoren auch aus der Luft).
- In Anlehnung an diesbezügliche Aussagen/Fachkonventionen (z. B. Schreiben des LfU vom 22.02.2023 (mit Anhang, „Maßnahmenfestlegungen für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der einschlägigen Fachliteratur waren/sind damit grundsätzlich keine ausreichend großen und störungsfreien Flächen festzustellen (z. B. ohne akustische/optische Störreize, mit Jagddruck durch Hauskatzen, mit Lärmbeeinträchtigung durch benachbarte Wohnflächen, Straßen, Verkehrs-/Kinderlärm in Folge benachbarter Schule, Freizeit-/Erholungsnutzungen entlang Wirtschaftswegen), insofern also ungünstige Ausgangsbedingungen für ein potenzielles Brutvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Nahezu in allen Himmelsrichtungen um den Geltungsbereich sind geeignete Lebensräume (offene, freie Landschaft) vorhanden.

Gemäß Fachliteratur erstreckt sich der optimale Erfassungszeitraum zur Kartierung der Feldlerche (zumindest für die 1. Brut) auf Mitte März bis Ende Mai (Regelfall). Die bei den beiden Begehungen im Mai (06.05.2025, 20.05.2025) im Geltungsbereich getätigten/dokumentierten Feldlerchenbeobachtungsfunde (s. Anlage 2) lassen jeweils auf die Sichtung von insgesamt zwei Exemplaren (ein Paar) schließen. Bei keiner der Sichtungen konnte typisches Brutverhalten (Nestbau, Futtereintrag, Brutwache) beobachtet werden. Im Rahmen der beobachtbaren Verhaltensweisen/-muster konnte im Plangebiet lediglich territoriales Verhalten (Reviergesang, Flugverhalten) nachgewiesen werden. Die UNB am LRA Lichtenfels kommt nach erfolgter Auswertung der vorliegenden Befunde jedoch zu dem Ergebnis, dass im Sinne einer worst - case - Betrachtung von der Betroffenheit von zwei Feldlerchenpaaren ausgegangen werden müsste. Der Vorhabenträger hat diesen Sachverhalt berücksichtigt und sieht nach erfolgter Abstimmung mit dem LRA Lichtenfels eine 1,0 ha große Ersatzfläche für die Feldlerche vor (Fl.-Nr. 197, Gmkg. Prächting).

Weiterhin sieht der Vorhabenträger zur sicheren Seite hin folgende Vermeidungsmaßnahme vor:

- Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten (z. B. Bodenbrüter) ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Winterzeit auszuführen.

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

### 12.2.3.2 Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser gebäude-/siedlungsbezogener Vogelarten nach (z. B. Feldsperling, Mauersegler, Weißstorch, Dohle, Turmfalke, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Waldkauz).

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

- Der im Plangebiet vorhandene und zum Abbruch vorgesehene Gebäudebestand wurde außen auf das Vorkommen von Nestern geprüft. Bei keiner der durchgeführten Begehungen konnten Nestfunde getätigt werden.
- Künstliche Nisthilfen waren/sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Bei den Begehungen am 02.05.2025, 05.05.2025, 06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2026 konnten innerhalb des Gebäudes keine Nachweise auf frühere oder aktuelle Fortpflanzungsstätten getätigt werden. Bei der Begehung am 15.09.2025 erfolgte der Nachweis vergleichsweise umfangreicher Verkotung (Tauben, s. Abb. 29) in einer der Hallen im Nordwesten des Bestandsgebäudes (hier unter drei Hauptträgern der Dachkonstruktion).



Abb. 29: Kots Spuren im Bereich der nördlichen Hallen unweit einer fehlenden Fensterfront (Quelle: H & P)

Gegenüber den Begehungen im Mai/Juni 2025 waren/sind im September 2025 umfangreiche Vandalismusschäden hinzukommen, insbesondere

eingeworfene, teils vollständig fehlende Scheiben, die dann als Einflüßöffnungen fungieren. Die am 15.09.2025 angetroffenen Kots Spuren (nicht frisch) befinden sich unweit einer Stelle, bei der im oberen Fensterband des früheren Gewerbebaus eine ganze Fensterfläche fehlt. Über diese Fehlstelle erfolgte zweifelsfrei der Einflug in die Halle. Die oberhalb der am Boden erkennbaren Kots Spuren befindlichen Träger wurden auf Nester bzw. auf Spuren von Nestbaumaßnahmen und/oder Reste von Nestern hin untersucht (kein Befund, keine starke Verkotung auf den Trägern, hier nur einzelne Kotspritzer erkennbar). Die getätigten Beobachtungen und Spuren lassen darauf schließen, dass das Halleninnere (witterungsgeschützt, weitgehend windgeschützt) in diesem Bereich (sonst an keiner anderen Stelle im Gebäudeinneren) von Tauben als Nachtquartier genutzt wurden. Dies belegen entsprechende Federfunde in derselben Halle (wohl durch Katze/Marder erlegtes Exemplar).

- bei einer der drei Begehungen (nämlich am 26.06.2025) wurde ein Hausrotschwanz mit Warnrufen reagierend am Bestandsgebäude gesichtet, Am 20.05.2025 erfolgte eine zweite Sichtbeobachtung eines auf dem Gebäude ansitzenden Hausrotschwanzes (jedoch ohne Lautäußerungen). Die vom normalen Balz-/Reviergesang akustisch klar unterscheidbaren Warnrufe nicht zwangsläufig/automatisch und ausschließlich immer mit dem Aspekt der Brut oder der Jungenaufzucht assoziiert werden können/dürfen. Es genügt bereits die vom Vogel beobachtete Annäherung von Mensch und Tier (z. B. Katze, Marder, Elster, Greifvögel) am ihn selbst/alleine, um Auslöser solcher Warnrufe zu sein, sofern er sich bedroht fühlt. Gleichwohl können Warnrufe auch auf eine Störung bei der Brut oder Jungenaufzucht hinweisen. Den Erfassern waren/sind die unterschiedlichen Gründe für Warnrufe bekannt. Daher wurde umgehend der betreffende Gebäudebereich auf das Vorkommen einer Fortpflanzungsstätte hin kontrolliert (ohne Befund). Dieses Ergebnis wurde in Anlage 2 entsprechend dokumentiert. Da die Möglichkeit besteht, dass sich ein Nest auf der Dachfläche der Halle und hier in einem von unten nicht sichtbaren/einsehbaren Bereich befinden könnte, erfolgte im Rahmen einer zwischenzeitlich erfolgten Begehung am 15.09.2025 zur sicheren Seite hin eine explizite Sichtprüfung der nördlichen Dachflächen bzw. des nördlichen Dachflächenrandes, auf dem der Hausrotschwanz am 26.06.2025 und davor auch am 20.06.2025 beobachtet worden war (Beobachtungsstandpunkt im Bereich Kamin, hier im Bereich Dachausstieg für Schornsteinfeger/ Kaminkehrer). Eine Fortpflanzungsstätte (Nest) konnte nicht nachgewiesen werden. Das aus dem Juni 2025 stammende Ergebnis der vom Boden aus getätigten Erkenntnisse wurde insofern bestätigt (keine Befund).

Zur Entwicklung der örtlichen Tierwelt, insbesondere zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten haben sich die Stadt Bad Staffelstein und der Vorhabenträger unabhängig von der fehlenden Betroffenheiten (keine Nachweise von Fortpflanzungsstätten, Nestbauaktivitäten, keine alten/aufgelassenen Nester) dieser Artengruppe dazu entschieden folgende Maßnahme vorzusehen:

- Im Zuge der Errichtung der Neubauten im Plangebiet sind drei künstliche Niststätten (Vogelnistkästen) für gebäudebrütende Vogelarten dauerhaft und funktional nutzbar an den Neubauten anzubringen. Die Nistkästen

müssen witterungsgeschützt, katzensicher und in geeigneter Orientierung und Höhe montiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Diese Maßnahme trägt zur Sicherung der lokalen Biodiversität bei und dient gleichzeitig der Förderung standorttypischer Arten nach dem Prinzip der Eingriffsminimierung. Diese Maßnahme ist naturschutzfachlich anerkannt und entspricht auch den Empfehlungen einschlägiger Leitfäden (z. B. LfU Bayern: Gebäudebrüter und Fledermäuse im Siedlungsbereich).

Die künftig im Rahmen der privaten Pferdesportanlage neu entstehenden Gebäude sind bereits bautypischerweise für die Nutzung/Besiedlung gebäudebezogener Vogelarten besonders geeignet (s. diesbezüglich vergleichbare Gebäudetypen wie landwirtschaftliche Hallen, Scheunen), so dass die Festsetzung einer höheren Nistkastenanzahl nicht notwendig ist.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.3 Gehölzbrüter (Hecken-, Baum-, Freibrüter)

Die Arteninformationsseite des LfU weist für das TK - Kartenblatt und für den Landkreis das Vorkommen diverser, frei in Gehölzen brütender Vögel (z. B. Sperber, Graureiher, Raubwürger, Uhu, Mäusebussard, Gelbspötter, Bluthänfling, Weißstorch, Kolkrabe, Kuckuck, Baumfalke, Turmfalke, Neuntöter, Schlagschwirl, Nachtigall, Schwarzmilan, Rotmilan, Pirol, Wespenbussard, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke) aus.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände (beschränkt sich auf einen ca. 40 m langen, schmalen Gehölzstreifen im Bereich Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 180 (Gmkg. Grundfeld) sowie auf eine zweite, ca. 105 m<sup>2</sup> große Pflanz-/ Gehölzfläche vor dem südöstlichen Gebäudeeck, oberhalb der hier unterirdisch integrierten Löschwasserzisterne) wurden bei allen Begehungen (02.05.2026 - 15.09.2025) auf Nester, Baumhöhlen o. ä. hin abgeprüft. Ein Nachweis von Fortpflanzungsstätten (weder aktuelle noch frühere, ggf. aufgelassene Nester) gelang nicht.

Künstliche Nisthilfen konnten im Geltungsbereich gleichfalls nicht identifiziert werden.

Unabhängig von den vorhergehenden Ausführungen (keine Betroffenheit von Gehölzbrütern) sehen die Stadt Bad Staffelstein und der Vorhabenträger zur sicheren Seite hin folgende Vermeidungsmaßnahme vor:

- Gehölzrodungen sind nur innerhalb der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (ab Anfang Oktober bis Ende Februar) und damit außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.
- Festgesetzt sind Erhaltungsgebote zur Sicherung im Plangebiet liegender und entsprechend zeichnerisch festgesetzter Gehölzbestände.
- Festgesetzt sind Pflanzgebote. Auf dieser Grundlage können/werden für die Artengruppe geeignete Lebensraumstrukturen neu entstehen.

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

#### 12.2.3.4 Gehölzbrüter (Höhlenbrüter)

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

Im Plangebiet sind keine Gehölzbestände mit entsprechenden Biotopstrukturen vorhanden, wie bereits im Rahmen der Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) verifiziert werden konnte. Auch im/am Gebäude konnten keine für die Artengruppe relevanten Strukturen identifiziert werden. Bei keiner der Begehungen wurden relevante Tiere aus dieser Artengruppe beobachtet.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

#### 12.2.3.5 Vögel am/im Wasser

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

Bereits im Rahmen der Erstbegehungen (02.05.2025, 05.05.2025) wurde nachgewiesen, dass Fließ-/Stillgewässer bzw. sonstige Feuchtlebensräume im Plangebiet nicht vorhanden sind, so dass diesbezügliche Belange im Rahmen der anschließenden Begehungen nicht weiter berücksichtigt werden mussten/wurden.

Fazit: Eine Betroffenheit/Schädigung der Artengruppe ist ausgeschlossen.

### 12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Teil A. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - b) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - c) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
  - d) Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
  - e) Insektenschonende Beleuchtung (s. Teil A. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)

- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - a) Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“)
  - b) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Kap. Teil A. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. „V 4“)
  - d) Festsetzung zur Montage von Nistkästen (s. Kap. Teil A. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  
- „V 3“: Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert bzw. Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
  - a) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. „V 4“)
  - b) Festsetzung zur Montage von Nistkästen (s. Kap. Teil A. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  
- „V 4“: Steuerung Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
  - a) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten (z. B. Bodenbrüter) ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Winterzeit auszuführen.
  - b) Gehölzrodungen sind nur innerhalb der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (ab Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
  - c) Gebäudeabbrucharbeiten sind im September und Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP - relevanten Tierarten (Vogel-, Fledermausarten) auszuführen. Davor ist durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft nachzuweisen und zu bestätigen, dass ein Fledermausbesatz nicht vorhanden ist. Im Falle eines Fledermausbesatzes sind die Vorkommen durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels an einen geeigneten Ort umzusetzen.
  - d) Die unter dem Buchstaben a) bis b) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen ist.

Das Sanktionieren der unter „V 4“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist üblicherweise planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogenen Maßnahmen handelt. Im konkreten Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird die Um-

setzung/Einhaltung über entsprechende Auflagen auf der Zulassungsebene sanktioniert und sichergestellt (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB).

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920 (daher keine weiteren Festsetzungen notwendig).

## **12.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Auf Teilflächen im Umfang von ca. 500 m<sup>2</sup> des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 183 (Gmkg. Grundfeld) werden folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme „CEF1“) im Hinblick auf die Heuschreckenart „Blauflüglige Sandschrecke“ durchgeführt, um Gefährdungen der lokalen Population zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotsatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Die Fläche wird rechtzeitig vor dem Eingriff hergestellt und dauerhaft unterhalten, um den Erhalt lokaler Vorkommen der Art sicherzustellen. Die Maßnahme orientiert sich an den fachlichen Anforderungen an Primärhabitats von *Oedipoda caerulescens* gemäß einschlägiger Fachliteratur.
- Herstellung einer offen strukturierten, sonnigen, unbeschatteten ca. 500 m<sup>2</sup> großen Rohbodenfläche mit maximaler Sonneneinstrahlung und mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
- Natürlich anstehenden Oberboden profilgerecht lösen und aus der Fläche entfernen; anschließend anstehenden Untergrund lockern;
- Lieferung/Einbau Sand - Kies - Schotter - Gemisch, bevorzugt mit hohem Feinkornanteil, kalkhaltig bis neutral, kein saurer pH - Wert, keine organischen Feinbestandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelösten Oberbodens; Sand - Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichten; Mischungsverhältnis: 60 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
- Baggerrauhe Oberfläche, in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herzustellen;
- Fläche dauerhaft freihalten von Gehölzaufwuchs und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzsukzession) ist sicherzustellen inkl. jeweiliger Mahdgutbeseitigung aus der Fläche;
- Die Fläche ist spätestens vor Beginn der Bauarbeiten im betroffenen Habitatbereich im Zeitraum von Anfang September bis spätestens Mitte Oktober umzusetzen und muss zum Zeitpunkt des Eingriffes vollständig funktionsfähig sein.

Da es sich im konkreten Fall um eine sehr mobile Art handelt, die rasch neue Habitate/Strukturen besiedelt/besiedeln kann, wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie auf Grundlage der Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur darauf verzichtet, die Idee des Einfangens und einer Umsiedlung der im Ursprungshabitat feststellbaren Individuen weiterzuverfolgen (dadurch Vermeidung der Verletzung von Individuen).

Bezüglich der Fläche für die CEF - Maßnahme zu Gunsten der Feldlerche wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.8.3 („Vorgaben für die externen Ausgleichsflächen“) verwiesen.

## 12.5 Gutachterliches Fazit

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist ausgeschlossen sofern die erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen und CEF - Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Es gibt keine Notwendigkeit zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Stadt Bad Staffelstein kann auf Grundlage der erhobenen bzw. der ihr seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen nicht erkennen, dass im Hinblick auf den Artenschutz unüberwindbare Hindernisse vorlägen, die die Planrechtfertigung des vBBP/GOP in Frage stellen. Die Stadt Bad Staffelstein hat keine detaillierte Ermittlung der vorhandenen Tierwelt vorgenommen und musste dies auch nicht. Sie hat stattdessen eine umfassende Ermittlung der örtlich vorhandenen Biotoptypen, Flächennutzungen usw. in ihrer spezifischen faunistischen, floristischen bzw. vegetationsökologischen Zusammensetzung vorgenommen und mit der ergänzenden Anmerkung versehen, dass die Geltungsbereichsflächen auf Basis der während der Begehung getätigten Zufallsbeobachtungen mit Ausnahme der Artengruppen „Heuschrecken“ und „Bodenbrüter“ (Feldlerche) nicht als Gebiet mit besondere tierökologische Bedeutung anzusehen sind. Die Stadt Bad Staffelstein geht im Plangebiet von einem typischen, allgemeinen Erfahrungswerten entsprechenden Tierbesatz aus. Je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereiches ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden. Auch setzt die Prüfung, ob von einem Planvorhaben ggf. geschützte Tierarten betroffen sind, die etwa den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG unterliegen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet die Stadt Bad Staffelstein allerdings nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort, seitens Dritter (z. B. Nachbarn, Gebietskenner) zur Verfügung gestellte Informationen und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Die Anforderungen namentlich an speziell auf die aktuelle Planung bezogene Erfassungen - etwa durch spezielle Begehungen - sind jedoch nicht zu überspannen. Untersuchungen quasi „ins Blaue hinein“ waren/sind nicht veranlasst. Auch ist nicht zu vernachlässigen, dass Bestandsaufnahmen vor Ort, so umfassend sie auch sein mögen, letztlich nur eine Momentaufnahme und eine aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora darstellen und den wahren Bestand nie vollständig abbilden können. Schließlich ist der - auch europarechtlich verankerte - Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten, der den Untersuchungsaufwand maßgeblich steuert. Dieser Grundsatz würde ver-

fehlt, wenn Anforderungen an die artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme gestellt würden, die keinen für die Planungsentscheidung wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisse zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stehen würden.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 3,80 ha und teilt sich wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet:	1,55 ha	40,79 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,07 ha	1,84 %
Grünflächen:	2,18 ha	57,37 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>3,80 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Gemäß der maximal zulässigen GRZ darf der Versiegelungsgrad innerhalb der Sondergebietsflächen bis 80 % betragen (also maximal ca. 1,24 ha). Hier sind derzeit bereits ca. 1,55 ha versiegelt/überbaut. Demnach ergibt sich künftig gegenüber dem Status quo ein geringerer Grad der Überbauung/ Versiegelung, was sich positiv auf alle Schutzgüter auswirkt.

### 14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Str. 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

##### **1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Ziel des vBBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“)“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Pferdesportanlage“ („SO<sub>W/PSA1</sub>“ und „SO<sub>W/PSA2</sub>“) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Vorgesehen sind folgende baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen:

- „SO<sub>W/PSA1</sub>“: Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude zur priv. Nutzung (Haupt-, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports, private Gartenflächen)
- „SO<sub>W/PSA2</sub>“: Zulässig ist eine priv. Pferdesportanlage für max. 12 Tiere in Stallhaltung sowie zusätzlich max. 5 Tiere in Offenstallhaltung. Zulässig sind
  - eine Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik- Wasch- und Lagerräumen
  - eine Führ-/Longierhalle mit Wohnung für Stallpersonal
  - eine Bergehalle mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/ Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum sowie
  - ein Außenreitplatz.

Diese Festsetzung erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche von Grundfeld in städtebaulich integrierter Lage. Die Festsetzung an der im vBBP/GOP fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil die Geltungsbereichsflächen durch die Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“) sehr gut erschlossen und sehr gut an das örtliche/überörtliche Straßennetz angebunden sind.

Es handelt sich um teilflächig bebaute/versiegelte Flächen an der Schnittstelle zwischen der freien Landschaft und dem bestehenden Siedlungsgebiet, die sich für eine solche städtebauliche Neuentwicklung anbieten. Die Festsetzung des „SO<sub>W/PSA</sub>“ fügt sich auch insofern in den städtebaulichen Bestand ein, als der wirksame, kommunale FNP/LSP nordöstlich des Plangebietes gemischte Bauflächen darstellt und südöstlich der St 2197 Wohnbauflächen. Die Siedlungsflächen von Grundfeld sind als dörflich geprägte Siedlungsflächen anzusprechen. Die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen (Wohnen, private Tierhaltung) fügen sich in diese Prägung und in dieses Umfeld ein. Damit ist die Entwicklung des geplanten Sondergebietes gegenüber den bisher plane-

risch im FNP/LSP dargestellten und tatsächlich vorhandenen, gewerblichen Nutzungen als städtebaulich verträglicher/günstiger zu bezeichnen, als die bisherige kommunale Planungsabsicht und der faktische Bestand in diesem Bereich.

Auf dem Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 177 der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld befindet sich eine seit vielen Jahren leerstehende, ungenutzte Lager-/Betriebs-/Logistikhalle. Die übrigen Grundstücksflächen der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) sind nahezu vollständig versiegelt. Die Stadt Bad Staffelstein hat ein hohes Interesse daran, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und hier die Möglichkeit für eine Neuentwicklung zu schaffen. Mit dem vBBP/GOP verfolgt die Stadt Bad Staffelstein den Weg der Konversion, der Um-, Nach- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung einer vormaligen, innerörtlich gelegenen, großen Gewerbebrache sowie die Beseitigung von großmaßstäblichen Gebäudeleerständen.

Die Stadt Bad Staffelstein entspricht mit dem vBBP/GOP den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung, wonach dem Schutz der Ressource „Boden/ Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen ist einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung der Vorrang zu geben und insgesamt Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Die von der Stadt Bad Staffelstein mit dem vBBP/GOP vorbereitete Entwicklung entspricht hierbei dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche hinein vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungs- und Stadtstrukturen, peripheren „Einfamilienhausbrei“ und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende städtebauliche Entwicklungen, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen. Der vBBP/GOP verfolgt letztlich folgende, wesentliche Planungsziele:

- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie seines Umfeldes
- Zuführung vormals gewerblich genutzter, innerörtlicher Bereiche in ein „SO<sub>W/PSA</sub>“

Die Stadt Bad Staffelstein und ihr Gemeindegebiet haben als Wohn- und Lebensstandort bzw. als Standort für Handel, Gewerbe und Produktion hohe Qualität. Die Bereitstellung dafür notwendiger Entwicklungsflächen ist eine der vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben, denen sich die Stadtverwaltung gegenüber sieht. Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das Gemeindegebiet als Standort für Handel, Gewerbe, Betriebe sowie insbesondere auch zum Wohnen und Leben langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Der vBBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, dies sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsflächen als Wohnstandort und als Beitrag zur Revitalisierung vorhandener Flächenreserven entspricht der vBBP/GOP letztlich den städtebaulichen Zielen und Vorgaben, die sich die

Stadt Bad Staffelstein gesetzt hat. Die Stadt Bad Staffelstein fördert auf diese Weise die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Siedlungsflächenteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht weiterhin das Anliegen, mittels des vBBP/GOP die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Um-/Neunutzung bestehender Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ im Gemeindegebiet zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Stadt Bad Staffelstein profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den vBBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und in gebotenem Umfang begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein für den vBBP/GOP in seiner Sitzung am 29.07.2025 den notwendigen Aufstellungsbeschluss.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Norden/Nordwesten von Grundfeld, nördlich/nordwestlich an der St 2197 („Bundesstraße“). Die genaue Bestandsbeschreibung (inkl. zeichnerischer Darstellung) ist der Anlage 1 (Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan) zu dieser Planbegründung mit separatem Umweltbericht zu entnehmen.

1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereichsgröße (= Plangebiet) des vBBP/GOP beträgt ca. 3,80 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 182 und 181 (beide Wirtschaftswege), 195 (Wiese/Grünland mit unterirdisch verrohrtem „Schöntalbach“), 177/1 (Gebäude vormalige Freileitung), 240/3 (private Gartenfläche mit Gehölzbestand) und 240 (Privatgrundstück mit Haupt-/ Nebengebäuden, vormalig Gastronomie-/Biergarten-/Beherbergungsbetrieb, Stellplatzflächen),
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 180 (Wirtschaftsweg),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 185 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 176 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg, Gehölzbestand entlang St 2197) und 252 (St 2197/ „Bundesstraße“)

begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177 - 179, 181 (TF), 183, 184 und 195 (TF).

Die Geltungsbereichflächen teilen sich im Einzelnen wie folgt auf:

Sonstiges Sondergebiet:	1,55 ha	40,79 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,07 ha	1,84 %
Grünflächen:	2,18 ha	57,37 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>3,80 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Gemäß der maximal zulässigen GRZ darf der Versiegelungsgrad innerhalb der Sondergebietsflächen bis 80 % betragen (also maximal ca. 1,24 ha). Hier sind derzeit bereits ca. 1,55 ha versiegelt/überbaut. Demnach ergibt sich künftig gegenüber dem Status quo ein geringerer Grad der Überbauung/ Versiegelung, was sich positiv auf alle Schutzgüter auswirkt.

### 1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ („SO“) mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Pferdesportanlage („W/PSA“)“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Hier gelten folgende wesentliche Festsetzungen:

- Baufenster (mit dick blau strichpunktierter Linie umrandete Flächen) definieren die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Betroffen sind planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzungen (z. B. Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Höhenlage der Erdgeschossniveaus, zum Maß der überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossflächenzahl) sowie Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften (z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Fassadengestaltung, versickerungsfähige Beläge).
- Festgesetzt und dargestellt sind die Gehölzbestände, die zu erhalten sind, die beseitigt werden dürfen und Gehölze, die neu zu pflanzen sind (Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote).



- Festgesetzt sind die Bereiche, in denen Grundstückszufahrten errichtet werden dürfen und in denen Grundstückszufahrten, Türe, Tore o. ä. nicht errichtet werden dürfen.
- Erarbeitet/festgesetzt sind Maßnahmen, die dem Artenschutz dienen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden**

### **1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)**

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 08/2025)“) wird verwiesen. Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete) eigenständig weiter.

### **1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 08/2025)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planbegründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den vBBP/GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der Umweltprüfung (UP) die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften

des § 1 a BauGB ist abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

### 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

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

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlichen geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. In Folge des vBBP/GOP vorbereitete Eingriffe wurden/werden weitestmöglich vermieden bzw. minimiert und sofern unvermeidbar gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Strukturen kann die Stadt Bad Staffelstein vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Umwandlung bisher gewerblich nutzbarer, derzeit ungenutzter gewerblich nutzbarer Flächen in ein Sondergebiet, Beseitigung leerstehender Hallen/Gebäude, Umwandlung Ackerflächen in private Grün-/Gartenflächen, Weiden und Koppeln) keinen Vorrang einräumen. Die geplante Entwicklung fügt sich städtebaulich deutlich besser in den Bestand ein, als dies im Falle der vormaligen gewerblichen Nutzung der Fall war. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des vBBP/GOP ist ausgeschlossen.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei einem Großteil der Geltungsbereichsflächen, konkret dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld), um bereits derzeit vollständig anthropogen überprägte, bebaute und versiegelte Siedlungsfläche, die aktuell ungenutzt ist und als Gewerbebrache (Zuführung bisher gewerblich genutzter und bebauter Flächen in eine neue Nutzung) anzusprechen sind. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Neuentwicklung in diesem Bereich entspricht die Stadt Bad Staffelstein den Vorgaben der Landesplanung. Die im bisher wirksamen FNP/LSP beabsichtigte Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 186 (Gmkg. Grundfeld) sowie auf der Fl.-Nr. 179 (Gmkg. Grundfeld) wird jeweils vollflächig zurückgenommen. Gleiches gilt weitestgehend auch für die Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld), hier verbleiben jedoch teilflächig auch künftig Bau-/Siedlungsflächen, jedoch nicht mehr im Sinne gewerblicher Bauflächen, sondern im Sinne eines „SO<sub>W/PSA</sub>“. Insofern berücksichtigt die*

*Stadt Bad Staffelstein auch durch diese Rücknahme von Bauflächen im bisherigen Außenbereich die Zielvorgabe der Landesplanung. Der vBBP/GOP läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Es erfolgt am Nordwestrand von Grundfeld eine schlüssige Siedlungsflächenarrondierung.*

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

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Festsetzung neuer Bauflächen erfolgt in direkter Anbindung an eine geeignete Siedlungsflächeneinheit. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge des vBBP/GOP nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein auch einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die bestehenden, öffentlichen, überörtlichen Erschließungsstraßen (St 2197) werden auch künftig unverändert für die Baugebieterschließung genutzt. Aus-, Um- und/oder Neubaumaßnahmen werden nicht notwendig.*

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (s. Kap. 6.2.1 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die im Plangebiet zu erwartenden, großen Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Der vBBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.*

- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (s. Kap. 7.1.6 (Z), LEP).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist Voraussetzung für den Erhalt der Biodiversität sowie der genetischen Vielfalt und des genetischen Potenziales der wildlebenden Arten. Um diesen Arten einen Wechsel ihrer verschiedenen Habitate sowie einen Austausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen diesen Lebensräumen zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Wanderkorridore an Land, im Wasser und in der Luft von besonderer Bedeutung. In Folge des vBBP/GOP sind Wanderkorridore im Wasser und in der Luft nicht tangiert. Das Plangebiet querende Wildwechsel wurden im Rahmen der Begehungen nicht identifiziert. Die St 2197 und die bestehenden Siedlungsflächen von Grundfeld stellen bereits derzeit in Richtung Südosten erhebliche Barrieren für Austauschbeziehungen dar. Auch diese werden durch den vBBP/GOP weder verschlechtert noch ver-*

*bessert. Vorhandenen Austauschbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den nordwestlich und südwestlich benachbarten Flächen der freien Landschaft werden von der Planung (insbesondere in Folge der Festsetzung privater Grünflächen gleichfalls nicht tangiert. Ein Verstoß gegen die Normvorgabe dieses Planungszieles liegt nicht vor.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Die Stadt Bad Staffelstein hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines „Sonstigen Sondergebietes“ handelt es sich aus den vorgenannten Gründen auch um einen Belang im öffentlichen Interesse, also nicht nur im Interesse des Vorhabenträgers. Aus den getroffenen Festsetzungen geht hervor, wie und in welchem Umfang der vBBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal zu nutzen. Nahezu vollständig werden bereits beeinträchtigte, überbaute/versiegelte Flächen und insofern bereits vollständig anthropogen überprägte Bereiche überplant. In diesen Bereichen erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen der freien Landschaft.*

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird, wie der Begründung zum LEP zu entnehmen ist. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der vBBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Es handelt sich um einen integrierten Standort und um eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes.*

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche) und auch nicht innerhalb einer Erdbebenzone gemäß DIN 1998 - 1. Es liegt weiterhin nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen und/oder von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch randlich innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch stellt die Planung sicher, dass sämtliche Bauflächen außerhalb dieser Bereiche liegen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Flächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer „hohen Kaltluftproduktionsfunktion“, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten (Waldflächen), jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima im Gemeindeteil relevanter Flächen.*

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich um eine Planung, die der Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dient (u. a. Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen). Die Stadt Bad Staffelstein stellt eine optimierte Erschließungskonzeption sicher. Die Errichtung neuer, der Baugebieterschließung dienender Straßen wird nicht notwendig. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und den neuen Bauflächen. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte.*

- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (s. Kap. 3.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Anbindung der Geltungsbereichsflächen an das örtliche/überörtliche Straßennetz (St 2197) erfolgt über eine bereits derzeit bestehende, vormals gewerblich genutzte Grundstückszufahrt.*

- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (s. Kap. 3.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Bad Staffelstein stellt dies mit der Festsetzung privater Grünflächen (vormals intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen) sicher.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht. Die geplante Bauflächenausweisung ist im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige Abrundung im Bereich des bestehenden Ortsrandes.*

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Neubau von Straßen zur äußeren Plangebieterschließung wird nicht notwendig; hierfür werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt.*

- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden (s. Kap. 4.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Vorhandene Radwegestrukturen im Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches werden durch den vBBP/GOP nicht tangiert.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet sind intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den Plangebietsflächen um Böden mit sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufen 3 bis 4 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 - 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Die Bodenzahlen liegen zwischen 56 bis 68, die Ackerzahlen bei 57 bis max. 68. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Lichtenfels liegt bei 43. Insofern handelt es sich um Böden des Diluvium, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Da die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Ackerflächen ihren Boden freiwillig verkauft bzw. hierfür seitens des Vorhabenträgers adäquate Tauschgrundstücke direkt außerhalb des Geltungsbereiches erhalten haben, ist eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange ausgeschlossen.*

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung im geplanten Umfang geeignet ist. Dies trägt zur Minimierung des zusätzlichen Erschließungsaufwandes sowie hinsichtlich der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.*

- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (s. Kap. 6.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Staffelstein notwendig ist. Es handelt sich teilflächig um die Überplanung von Flächen der freien Landschaft sowie um bereits derzeit überbaute/versiegelte, anthropogen überprägter Flächen, die am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes liegen und an örtliche/überörtliche Erschließungsstraßen sowie an bestehende Siedlungsflächen angrenzen. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (keine besonderen Erholungsstrukturen wie Aussichtspunkte, Spielplatz o. ä. vorhanden). Den in Folge des vBBP/GOP ausgelösten teilflächigen Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen betrachtet die Stadt Bad Staffelstein als vertretbar. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbare und klar abgegrenzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage erhalten. Es handelt sich um die Überplanung vorbeeinträchtigter Flächen, die im Einflussbereich von Verkehrslärm (Staatsstraße, Bundesautobahn) und landwirtschaftlicher Immissionen liegen.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine Streuobstbestände und keine wertvollen Grünlandbereiche.*

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zu Kapitel 7.1.6 (Z) LEP wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer er-

füllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagwasserbeseitigung/-versickerung vor.*

- 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 von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Das Plangebiet liegt randlich innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten und/oder Hochwassergefahrenflächen. Der vBBP/GOP trifft Festsetzungen und gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb der wassersensiblen Bereiche.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Bau- und/oder sonstige Kulturdenkmäler, schützenswerte Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler, Bodendenkmäler o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

- 1.2.4 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; der Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)

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

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

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

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelastung und Überlastung des Verkehrsnetzes soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP stellt die geforderte, günstige Zuordnung sicher und trägt insofern zur Verringerung der genannten Negativaspekte bei.*

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in den im Plangebiet bislang noch nicht überbauten/versiegelten Bereichen räumt die Stadt Bad Staffelstein weitestmöglichen Vorrang ein. Soweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, berücksichtigt der vBBP/GOP die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist und insofern negativ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft vermieden bzw. minimiert werden.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der Begründung des RP zu Punkt A II 2.2 ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturlausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am we-*

nigsten beeinträchtigt.“ Die Stadt Bad Staffelstein vertritt den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die geeignet sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält die Stadt Bad Staffelstein den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und des Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP nur noch einige größere, geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind nicht betroffen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen Beeinträchtigung des örtlich betroffenen Bereiches auszugehen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Der vBBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (z. B. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die die Erheblichkeit unvermeidbarere Versiegelung/Überbauung minimieren (z. B. Dachbegrünung, teilversickerungsfähige Beläge). Die Stadt Bad Staffelstein hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/ Überbauung notwendig und unvermeidbar ist.

- In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen sowie im Bereich der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I 1.2.3 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen zu Punkt A II 1.1.4 (Z) (RP) bzw. zu Punkt A II 2.1 (Z) (RP) gelten hier sinngemäß.

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standort-typischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (s. Kap. B I 1.2.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP berücksichtigt diesbezügliche Belange (s. Bestandserfassungen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange). Die Belange von Flora und Fauna sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, untersucht und gewürdigt.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.3.1.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Die Geltungsbereichsflächen entfalten keine signifikante, negativ erhebliche, besonders augenfällige Fernwirkung. Gegenüber den bisher im Plangebiet vorhandenen und gemäß FNP/LSP zulässigen gewerblichen Nutzungen und den damit üblicherweise verbundenen, großmaßstäblichen baulichen Anlagen stellt die Entwicklung des konkret geplanten Vorhabens für das Landschafts- und Siedlungsbild eine Verbesserung dar.*

- Die Bereiche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten der Itz, Baunach, Regnitz, Wiesent, Aurach, Rauhen Ebrach, Mittleren Ebrach und Reichen Ebrach sowie im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau, sollen außerhalb der Überschwemmungsbereiche und der Einflussbereiche von Trinkwassergewinnungen möglichst weitgehend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Sie sollen nur im notwendigen Umfang für den anzustrebenden Ausbau der Siedlungen und der Infrastruktur in Anspruch genommen werden (s. Kap. B IV 1.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Diesem Ziel kann die Stadt Bad Staffelstein keinen Vorrang einräumen. Die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen haben den Verkauf ihrer Flächen freiwillig getätigt bzw. hierfür adäquate Tauschflächen erhalten. Insofern ist ein Verstoß gegen diese Zielvorgabe nicht zu erkennen.*

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.*

- Vor Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (s. Kap. B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Festsetzung des „Sonstigen Sondergebietes“ erfolgt im Bereich bereits derzeit bebauter/versiegelter Flächen. Der vBBP/GOP sieht unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo keine Erweiterung/ Vergrößerung der bestehenden Siedlungsflächen in den bisherigen Außenbereich hinein vor und entspricht damit den Zielvorgaben des RP.*

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (s. Kap. B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Aus den dargelegten Gründen handelt es sich um einen klassischen Fall der Baulandaktivierung im Sinne der Zielvorgabe. Darüber hinaus betreibt die Stadt Bad Staffelstein ein Flächenmanagement zur Minimierung bestehender Baulücken bzw. zur Nachverdichtung dafür geeigneter Grundstücke. Die jeweiligen Grundstückseigentümer/-innen werden durch die Stadt Bad Staffelstein regelmäßig angeschrieben und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft bzw. ihrer Entwicklungsabsichten befragt.*

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die Ausführungen zu Ziel B VI 1.6 wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Auf Grundlage des vBBP/GOP beseitigt die Stadt Bad Staffelstein nach ihrem Verständnis eine vorhandene Baulücke im Sinne der Beseitigung einer Brache (mit Gebäudeleerstand).*

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und/oder eines Naturparkes.

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

Für den vBBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden (s. Kap. B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unter diesem Aspekt wird sich gegenüber dem Status quo am Grad der Verdichtung nichts ändern. Die geplante Entwicklung fügt sich diesbezüglich nahtlos in die Umgebung ein und ist ortstypisch zu bezeichnen.*

- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden (s. Kap. B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP stellt dies mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher (z. B. Dachbegrünung, Vorgabe zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Verbot von Stein-/Schottergärten, Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, Pflanz-, Erhaltungsgebote).*

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura - 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen sowie Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern beachtet werden (s. Kap. B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die genannten, schützenswerten Landschaftsteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. vom vBBP/GOP nicht betroffen.*

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Diesbezügliche, städtebauliche Fehlentwicklungen werden in Folge des vBBP/GOP nicht ausgelöst, wie mit Blick auf die Planzeichnung und den städtebaulichen Gesamtkontext festzustellen ist.*

- Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden (s. Kap. B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der vBBP/GOP trägt diesem Grundsatz mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften Rechnung.*

- In allen Gemeinden der Region soll auf eine landschaftsverträgliche, flächenschonende und energieeffiziente Gewerbeflächenentwicklung geachtet werden (s. Kap. B VI 3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um eine landschaftsverträgliche und flächenschonende Planung. Geplante bauliche Entwicklungen erfolgen ausschließlich inner-*

*halb derzeit bereits bebauter/versiegelter Flächen. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden.*

- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden (s. Kap. B VI 4.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Der vBBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.*

Zusammenfassende Bewertung:

Der vBBP/GOP entspricht den Grundsätzen des RP.

#### 1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)

Hinweis: Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die bisher im Außenbereich liegenden, nicht überbaute/versiegelten Teile des Geltungsbereiches, da das LEK zu den bebauten/versiegelten Teilen des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 177, 178 Teilflächen, beide Gmkg. Grundfeld) keine Aussagen trifft. Da diese Bereiche dem Siedlungsbereich zugeordnet sind und nicht der freien Landschaft, bewertet das LEK diese Siedlungsflächen nicht weiter.

##### 1.2.5.1 Zielkarte Boden

Die bisherigen Außenbereichsflächen liegen in einem Gebiet mit Böden von besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktion auf relativ naturnahen und noch weitgehend unbeeinträchtigten Standorten bzw. in einem Gebiet mit Böden von „besonderer Bedeutung“ für die Erhaltung der Sorptionsfähigkeit. Darüber befinden sich die Geltungsbereichsflächen in einem Bereich, in dem grundwasserbeeinflusste Böden und Auenböden mit noch regelmäßiger Überschwemmungs- und Grundwasserdynamik erhalten werden.

Hierzu wird festgestellt:

*Diesem Ziel wird das Plangebiet auch zukünftig gerecht, denn es erfolgt ausschließlich die Umwandlung bisher intensiv ackerbaulich genutzter Flächen in private Grünlandflächen mit der Zweckbestimmung „Weide/Koppel“ bzw. „Grün-/Gartenfläche“. Die Stadt Bad Staffelstein hat die geplante Flächeninanspruchnahme städtebaulich begründet und kann dem Schutzgut Boden diesbezüglich keinen Vorrang einräumen. Klarstellend ist zu bemerken, dass sich die gesamten Geltungsbereichsflächen nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten und/oder Hochwassergefahrenflächen befinden, jedoch innerhalb von Flächen mit einer gewissen Grundwasserdynamik (Nach-*

*bereich des „Schöntalbaches“, randlich liegend in einem wassersensiblen Bereich).*

#### 1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Den bisherigen Außenbereichsflächen soll für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen. Sie liegen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern vor erosionsbedingten Schad- und Nährstoffeinträgen sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Bezüglich den Belangen des Grundwasserschutzes können/werden die Flächen auch zukünftig den Zielerfordernissen gerecht werden. Unter diesem Aspekt ergibt sich gegenüber dem Status quo weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung. Die Flächen liegen gemäß Darstellung der Zielkarte am äußersten Rand des Maintales. Durch die Trennwirkung des Straßendamms der BAB A 73 sind sie von der übrigen Mainau vollständig abgeschnitten und spielen insofern als Funktionsraum keine Rolle mehr. Gegenüber den bisher zweifach während des Jahreslaufes vegetationsfreien Ackerflächen werden sich in Folge der Entwicklung von Grünlandflächen (dauerhaft vorhandene Vegetationsdecke, keine Einsatz von Pestiziden, Düngemitteln) im Hinblick auf die erosionsbedingten Schad- und Nährstoffeinträge in das nächstgelegene Oberflächengewässer („Schöntalbach“) Verbesserungen ergeben.*

#### 1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Den bisherigen Außenbereichsflächen soll eine „allgemeine Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz zukommen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Die Flächen können auch zukünftig diesem Ziel und der darin formulierten allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz gerecht werden, da hier künftig weder eine Bebauung noch eine Versiegelung vorgesehen ist und zudem Pflanzgebote vorgesehen sind.*

#### 1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Den Außenbereichsflächen soll eine „besondere Bedeutung“ für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und deren Arten zukommen. Konkret sollen diese Flächen bezüglich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz optimiert und weiter entwickelt werden.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Im konkreten Vorhabenfall können die Außenbereichsflächen auch künftig dieser Zielrichtung nicht gerecht werden, auch wenn die Umwandlung bisher*

*intensiv genutzter, artenarmer Ackerflächen in Grünflächen tendenziell für den Artenschutz eine Verbesserung darstellt.*

#### 1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Die Geltungsbereichsflächen liegen innerhalb von Bereichen mit „allgemeiner Bedeutung“ für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung. In der Talebene des Maines bei Staffelstein sollen künftige Eingriffe und Flächeninanspruchnahmen hinsichtlich ihrer Fernwirkung auf Kloster Banz und die Wallfahrtskirche Vierzehnheiligen geprüft werden. Weitere Beeinträchtigungen der Gesamtwirkung des Talabschnittes sollen vermieden werden.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Unter diesem Aspekt ergeben sich bezogen auf die Außenbereichsflächen gegenüber dem Status quo künftig keinerlei negativ erhebliche Beeinträchtigungen. Tatsächlich führt der Abbruch der bisherigen, sehr großmaßstäblichen, an der direkten Außenbereichsgrenze liegenden und architektonisch geringwertigen Logistikhalle unter diesem Aspekt zu einer Verbesserung des Landschafts- und des Siedlungsbildes. Die künftig vorgesehenen, bei weitem kleinmaßstäblicheren Anlagenteile der Pferdesportanlage und das geplante Wohnhaus fügen sich in die umgebenden Siedlungsflächen und in das Landschaftsbild günstiger ein und wirken nicht mehr als störender Fremdkörper.*

#### 1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Den Geltungsbereichsflächen soll hinsichtlich ihres Wertes für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft eine „hervorragende Bedeutung“ zukommen. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem man um das Vorhandensein von Bodendenkmälern herausragender Bedeutung weiß bzw. das Vorkommen entsprechender Bodendenkmäler erwarten kann. Grundfeld liegt direkt in der Sichtachse zwischen Vierzehnheiligen und Kloster Banz.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Innerhalb des Plangebietes sind weder Kultur-, Boden- und/oder Baudenkmäler, Relikte historischer Landnutzungsformen, historischer Flurformen, Bewirtschaftungsweisen o. ä. vorhanden. Unabhängig davon berücksichtigt die Planung die Belange der Bodendenkmalpflege und gibt hierzu alle notwendigen Informationen. Die vorgenannte Sichtachse wird in Folge des Vorhabens nicht gestört. Tatsächlich verschwindet in Folge des Vorhabens ein von den Höhenlagen von Kloster Banz bzw. von Vierzehnheiligen optisch wahrnehmbarer Fremdkörper im Talraum bzw. im Kontext mit den Siedlungsflächen von Grundfeld (Abbruch Logistikhalle). Aus dem Plangebiet heraus bestehen weiterhin Sichtbeziehungen zum Staffelberg. Auch diese werden durch das Vorhaben nicht gestört.*

#### 1.2.5.7 Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich

Vordringlich umgesetzt werden sollen die Ziele aus dem Zielkonzept „Arten- und Lebensräume (s. Teil B. Kap. 1.2.5.4 „Zielkarte Arten und Lebensräume“) Nebenziele sind die aus dem Zielkonzept „Historische Kulturlandschaft“ stammenden Angaben (s. Teil B. Kap. 1.2.5.6 „Zielkarte Historische Kulturlandschaft“).

*Hierzu wird festgestellt:*

*Auf die Ausführungen in Teil B. Kap. 1.2.5.4 („Zielkarte Arten und Lebensräume“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.6 („Zielkarte Historische Kulturlandschaft“) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.*

#### 1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Das Plangebiet wird einem Funktionsraum zugewiesen, in dem die hier vorhandenen bzw. geplanten Landnutzungen bedeutende Leistungen für Naturlandschaft und Landschaftsbild übernehmen sollen. Ergänzend sollen spezielle Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hinblick auf Gewässer- und Auenschutzmaßnahmen erfolgen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Auf Grund fehlender Relevanz ist das für die Außenbereichsflächen formulierte Leitbild für die Gewässer-/Auenschutzmaßnahmen nicht einschlägig. Gegenüber dem Status quo ergibt sich hinsichtlich der Leistungen für Naturschutz und Landschaftsbild gegenüber dem Status quo keine negative Veränderung.*

#### 1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Lichtenfels (ABSP, Stand: 10/1995)

Der Landkreis Lichtenfels verfügt über ein aus dem Jahr 1995 stammendes ABSP.

Laut der Karte B.6 Feuchtgebiete und Gewässer (Ziele und Maßnahmen) liegen die Plangebietsflächen innerhalb eines Bereiches, für den die Erstellung und Umsetzung von Nutzungs- und Entwicklungskonzepten für den gesamten Talraum der Mainaue zur Abstimmung bestehender Nutzungskonflikte vorgesehen ist. Wie bereits dargelegt, sind die Geltungsbereichsflächen durch den Damm der BAB A 73 vollständig von der Mainaue abgeschnitten, so dass die diesbezüglichen Zielvorgaben des ABSP im konkreten Fall nicht einschlägig sind, da nicht umsetzbar.

#### 1.2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Bebauungspläne sind aus dem FNP/LSP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde vom Landratsamt (LRA) Lichtenfels mit Schreiben vom 13.07.2006 genehmigt ist und ist seit der

Bekanntmachung der Genehmigung am 19.07.2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung wurde am 17.07.2018 festgestellt, mit Bescheid des LRA Lichtenfels vom 27.02.2020 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 28.09.2020 wirksam.

Der vBBP/GOP kann aufgrund abweichender Darstellungen nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Der FNP/LSP muss daher geändert/angepasst werden. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Bad Staffelstein am 29.07.2025 auch den Beschluss zur Durchführung des notwendigen FNP-/LSP - Änderungsverfahrens parallel (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zum verbindlichen Bauleitplanverfahren beschlossen. Damit stellt die Stadt Bad Staffelstein sicher, dass der vBBP/GOP dem Entwicklungsgebot Rechnung trägt.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

##### **2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemittenten (St 2197, BAB A 73) sowie im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen und damit verbundener Geruchs-, Staub-, Lärmimmissionen. Sonstige besondere, sich auf das Schutzgut beeinträchtigend auswirkende geruchliche Belastungen (z. B. durch Reststoffdeponien) sind nicht vorhanden. Südwestlich außerhalb des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof (mit Gülle, Jauchegruben, Maschinenhaltung, Tierhaltung).

Erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen) existieren nicht.

Für die örtliche Naherholung (z. B. Joggen, Walken, Radfahren, Hund ausführen, Spazieren gehen) sowie für die Erschließung von im Plangebiet bzw. von außerhalb angrenzenden Grundstücken relevante Wirtschaftswege sind vorhanden.

Den Geltungsbereichsflächen kommt aufgrund ihrer Lage und ihrer Prägung als Naherholungsgebiet für die Siedlungsflächen von Grundfeld sowie für den ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss Bedeutung zu.

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „mittleren Eigenart“. Für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente und/oder Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anzie-

lungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) fehlen, ebenso visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung sowie für das Landschaftserleben relevante Aussichtspunkte, kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung. Diese Einschätzung deckt sich mit den örtlichen Bestandsaufnahmen. Der Erlebniswert der Landschaft ist als „potenziell vorhanden - hohe Entwicklungsmöglichkeiten“ eingestuft.

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „hoher Lärmbelastung“ (ausgehend von der St 2197 und der BAB A 73).

#### 2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Das Planungsgebiet liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D 59)“, in der Naturraum - Einheit „Itz - Baunach - Hügelland (117)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Main - Regnitz - Aue (117-c)“. Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns liegt das Plangebiet im Waldmeister - Buchenwald im Komplex mit Waldgersten – Buchenwald (M4b)“.

Im Vorfeld der Planung erfolgten Begehungen zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung (s. entsprechende Dokumentation in Anlage 1 zu diesem Umweltbericht). Ergänzend wird auf die vorhergehenden Ausführungen zur Bestandsbeschreibung in Teil B. Kapitel 1.1.2.1 („Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung“) wird hingewiesen, diese gelten hier analog.

Im Vorfeld der Planung (02.05.2025 und 05.05.2025, H & P) erfolgte weiterhin eine vorbereitende Analyse der Plangebietsflächen hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz. Hierbei wurden die Strukturen, Bereiche und Flächen identifiziert, die im Rahmen der anschließenden, gesonderten Relevanzprüfung (06.05.2025, 20.05.2026, 26.06.2025, 15.09.2025) dann gezielt angesteuert, geprüft/kontrolliert und beobachtet wurden. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Anlage 2 zu diesem Umweltbericht sowie auf die Ausführungen in Teil A. Kap. 12 („Artenschutzrechtliche Belange“) wird hingewiesen. Als prüfrelevante Artengruppe wurden hierbei identifiziert:

- Gebäude-/siedlungsbezogene Fledermausarten
- Vögel (Bodenbrüter, und diese nur im Bereich der Ackerflächen auf den Fl.-Nr. 178, 183 und 184, alle Gmkg. Grundfeld)
- Gebäude-/siedlungsbezogene Vogelarten
- Gehölzbrüter (Hecken, Baum-, Freibrüter, jedoch in den Bereichen die nicht außerhalb des UG liegen und/oder nicht zum Erhalt festgesetzt sind, insofern auf eine einzelne, kleine Gehölzgruppe im Bereich Fl.-Nr. 181, Gmkg. Grundfeld und vor der südöstlichen Hallenecke)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorhabenträger und die Stadt Bad Staffelstein seitens der UNB auf das Vorkommen ein strenggeschützten Heuschreckenart (Blauflüglige Sandschrecke) hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG noch amtlich kartierte Biotop.

Die vorhandenen Ackerflächen werden zum Getreideanbau genutzt. Mit Ausnahme einer kleineren Gehölzgruppe nördlich der vorhandenen Logistikhalle sowie einer verwilderten Pflanzfläche am südöstlichen Gebäudeeck der Halle sind die Plangebietsflächen gehölzfrei. Ausgeprägte Ackerränder/-säume sind nicht vorhanden (schmal, artenarm, nährstoffreich).

Nach der Schutzgutkarte „Arten/Lebensräume“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, denen hinsichtlich ihrer aktuellen Lebensraumqualität eine „überwiegend geringe“ Bedeutung zugemessen wird. Das LEK weist für das Plangebiet weder klein- noch großflächige, regional/überregional bzw. landesweit bedeutsame Vorkommen von Lebensräume aus und auch keine Wiesenbrütergebiet. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume wird als „bayernweit potenziell häufig“ eingestuft. Diese Einschätzung kann nach erfolgter Bestandsaufnahme bestätigt werden.

Nach der Konfliktkarte „Arten und Lebensräume“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „überwiegend geringen“, möglichen Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft. Mögliche Beeinträchtigungen des Entwicklungspotenziales für seltene und gefährdete Lebensräume durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft werden als „überwiegend hoch“ bewertet. Die St 2197 und die BAB A 73 werden als bestehende Infrastruktureinrichtungen mit Barrierewirkung eingestuft.

### 2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich die südöstliche Plangebietshälfte innerhalb folgender geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän bis Holozän
- Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
- Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Die nordwestliche Plangebietshälfte befindet sich innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän (Mittelterrasse 3)

- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Baugrund“, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) ist zum örtlich zu erwartenden Baugrund festzustellen, dass das Plangebiet in folgenden Bereichen liegt:

Südöstliche Plangebietshälfte:

- Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen
- Gesteinsbeispiele: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm
- Mittlere Tragfähigkeit: Sehr gering bis gering
- Allgemeine Hinweise: Wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frost- und setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Nordwestliche Plangebietshälfte:

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

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung)

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefe reichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den Plangebietsfleichen um Böden mit sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufen 3 bis 4 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige, 20 - 30 cm mächtige Krume mit einem allmäh-

lichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt). Die Bodenzahlen liegen zwischen 56 bis 68, die Ackerzahlen bei 57 bis max. 68. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Lichtenfels liegt bei 43. Insofern handelt es sich um Böden des Diluvium, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Da die bisherigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Ackerflächen ihren Boden freiwillig verkauft bzw. hierfür seitens des Vorhabenträgers adäquate Tauschgrundstücke direkt außerhalb des Geltungsbereiches erhalten haben, ist eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange ausgeschlossen.

Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden.

Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteine auszugehen. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft.

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Nach der Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) wird den im Plangebiet vorhandenen Böden ein „überwiegend mittleres Rückhaltevermögen“ für sorbierbare Stoffe zugesprochen. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird mit „überwiegend gering“ bewertet. Eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind wird nicht gesehen. Bodenobjekte mit hoher Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope) sind nicht vorhanden.

Laut Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, bei denen die mögliche Beeinträchtigung bzw. der Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge als „überwiegend gering“ beziffert werden. Beeinträchtigungen durch Erosion werden nicht gesehen.

#### 2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

**Allgemeines:** Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einem „überwiegend mittleren Rückhaltevermögen“ des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe. Die relative Grundwasserneubildungsrate ist mit „überwiegend gering“ bewertet, was auf eher bindige Untergrundverhältnisse hindeutet. Die Plangebietsflächen liegen in einem überwiegend stark beeinträchtigtem Auenfunktionsraum. Diese Bewertung deckt sich mit den eigenen Einschätzungen (s. hierzu vorhergehende Ausführungen zur Trennwirkung der Plangebietsflächen gegenüber der übrigen Mainaue).

Gemäß Auskunft der Konfliktkarte „Wasser“ (LEK) liegen die Plangebietsflächen innerhalb von Flächen, in dem mögliche Beeinträchtigungen von Auenfunktionsräumen als „überwiegend hoch“ bewertet werden. Weiterhin werden

mögliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch Stoffeinträge in Folge großflächiger Ackernutzung gesehen.

**Niederschlagsverhältnisse:** Gemäß Auskunft des LEK beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme 700 mm im Hügelland und ca. 600 mm in den Tallagen. Das Gemeindegebiet ist damit als niederschlagsarm zu bezeichnen.

**Grund-/Schichten-/Sickerwasser:** Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas - Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist von einer nach Nordwesten/Norden gerichteten Grundwasserfließrichtung (in Richtung „Schöntalbach“ und großräumig in Richtung Main) auszugehen. Der außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende „Schöntalbach“ stellt für das Grundwasser die Vorflut dar.

Konkrete/detaillierte Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zum Vorhandensein von Schichtenwasser können jedoch nicht gemacht werden. Ein Baugrundgutachten, dem ggf. Erkenntnisse zur Höhenlage der lokalen Grundwasserstände entnommen werden könnten, ist (noch) nicht vorhanden. Gleichfalls nicht vorhanden im Plangebiet sind Grundwassermessstellen/Pegel, Brunnen.

**Oberflächenwasser (-gewässer):** Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Geschützte HQ<sub>100</sub> - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub>
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018

Durch das Plangebiet führt der „Schöntalbach“ (Gewässer III. Ordnung), der innerhalb der Geltungsbereichsflächen vollständig verrohrt ist und anschließend nördlich/nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches dann als naturferner Entwässerungsgraben weiterverläuft.

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Themenkarte „Naturgefahren“) randlich innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürli-

chen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Die wassersensiblen Bereiche sind nachrichtlich in die Planurkunde übernommen (§ 9 Abs. 6 a BauGB).

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Fisch-, Gartenteiche, Tümpel), gleichfalls keine sonstigen Feuchflächen und -strukturen (z. B. Feucht-, Nasswiesen, Schilf-/Röhrichtbestände, Feuchtzeiger wie Binsen/Seggen). Schichtwasserausstritte, Quellhorizonte o. ä. Strukturen konnten nicht verifiziert werden.

Dauerhaft wasserführende Fließgewässer sind nicht vorhanden.

Der „Schöntalbach“ ist als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Ackerrandgräben als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss dargestellt, die in den „Schöntalbach“ entwässern. Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Unter dem Klima eines Ortes, einer Landschaft oder eines Landes wird die Gesamtheit aller meteorologischen Zustände und Vorgänge während eines längeren Zeitraumes verstanden. Dieser muss ausreichend bemessen sein, um die charakteristischen Gesamteigenschaften des Klimas widerzuspiegeln. Das heißt, unter Klima werden der mittlere Zustand und der gewöhnliche Verlauf der Witterung an einem gegebenen Ort verstanden. Das Klima wird durch die einzelnen Klimaelemente (z. B. Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit, Windrichtung, Niederschlag, Sonnenscheindauer, Bewölkung, Nebel) geprägt.

Gemäß LEK besteht im „Itz - Baunach - Hügelland (117)“ ein relativ trockenes Mittelgebirgsklima. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Hügelland bei ca. 7,0 - 8,0°C, im Maintal und im Itzgrund bei ca. 8,0°C. Die Vegetationsperiode beträgt in den Höhenlagen ca. 196 - 200 Tage, in den Niederungen ca. 201 - 205 Tage, in den klimabegünstigten Lagen im Main- und Regnitztal ca. 206 - 221 Tage. Laut Windrose bläst der Wind überwiegend aus West, Westsüdwest, Südwest und Südsüdwest.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld emittierender Gewerbe-/ Industriebetriebe.

Nach der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „hoher“ Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Eine Kaltluftgefährdung (z. B. bedingt durch die Lage in Kaltluftstau- und Kaltluftsammelwegen) ist vorhanden. Die Inversionsgefährdung wird „hoch“ eingeschätzt.

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) ist hinsichtlich des Risikos klimatisch - lufthygienischer Belastungen in Siedlungsbereichen festzustellen, dass das Plangebiet innerhalb von Flächen mit zeitweilig höheren Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Bereichen liegt.

#### 2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Vorbeeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes sind vorhanden (St 2197, straßenbegleitender Lärmschutzwall der BAB A 73, bestehende, leerstehende Gewerbehalle, befestigte/versiegelte Flächen, Aus-siedlerhof/Milchviehstall).

Das Plangebiet wird im Norden/Nordosten von bestehenden Siedlungsflächen sowie im Osten/Südosten von der St 2197 und einem straßenbegleitenden Geh-/Rad-/Wirtschaftsweg eingefasst. Insbesondere aus Richtung Südwesten entlang der St 2197 kommend und in Richtung Nordosten fahrend sind die Plangebietsflächen derzeit vollständig einsehbar.

Das Plangebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um besondere, das Landschaftsbild positiv prägende Flächen. Zu berücksichtigende historisch gewachsene und relevante überörtliche Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen sind vorhanden (Sichtachse Kloster Banz - Vierzehnheiligen und Richtung Staffelberg). Es bestehen keine direkten Sichtbeziehungen in Richtung des Ortskerns von Grundfeld (auch nicht umgekehrt).

Die Plangebietsflächen zeichnen sich nicht durch einen hohen Strukturreichtum aus (überwiegend geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung/Ackerbau bzw. bebaute/versiegelte Flächen). Nur entlang der St 2197, insulär gelegen nordwestlich und südöstlich der Logistikhalle sind Gehölzbestände vorhanden. Die Plangebietsflächen sind weder für die passive, optisch - ästhetische Erholung noch für die aktive Nutzung/Erholung von Relevanz.

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet in der Landschaftsbildeinheit „Talebene des Mains bei Lichtenfels/Bad Staffelstein (80)“. Diese ist geprägt durch den sehr breiten Talboden mit deutlicher und künftig noch zunehmender Überprägung (z. B. Autobahn und ICE - Trasse) durch Siedlung, Infrastruktur und Rohstoffgewinnung. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegt mit Ausnahme eines Streifens entlang des westlichen Talrandes großflächiger der Ackerbau. Es sind große Wasserflächen infolge der Nassgewinnung von Sand und Kies vorhanden. Dieser Talabschnitt steht in unmittelbarem räumlichen und inhaltlichen Bezug zu den landschaftsästhetisch höherwertigen Talhängen mit Kloster Banz und der Wallfahrtskirche Vierzehnheiligen. Die Eigenart des Landschaftsbildes wird als „mittel“ bewertet. Für die Reliefdynamik trifft das LEK mangels Existenz einer solchen Dynamik keine Aussagen. Herausragende Landschaftsbereiche (z. B. naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine für das Landschaftserleben relevanten kultur- oder naturhistorischen Einzelelemente mit hoher Fernwirkung. Der Erlebniswert wird als „potenziell vorhanden mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten“ bewertet. Das Plangebiet liegt im Bereich einer historischen Sichtachse (s. oben), bei den gleichzeitig die Hangkanten von Kloster Banz und vom Staffelberg visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung darstellen.

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) bestehen visuelle Belastungen in Folge landschaftsbildbeeinträchtigender Verkehrsstrassen (BAB A 73, St 2197 sowie einer hohen Verkehrslärmbelastung. Geruchlich Belastungen (z. B. durch Reststoffdeponien o. ä.) sind auch im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau- noch Bodendenkmäler noch sonstige schützenswerte bauliche Ensemble und/oder landschaftsprägende Denkmäler.

Historische Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung für das Siedlungswesen und für das Gemeinschaftsleben (z. B. Kirche, Kapelle, Friedhof, Schloss und Parkanlagen, Burg, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen) sind nicht vorhanden, ebenso keine unter dem Aspekt „Verkehr“ relevanten Relikte (z. B. Altstraßen, Chausseen, Alleen, Kanäle, Triftwege, Fußsteige, Kreuzwege, Grenzsteine), ebenso keine für die Land-, Wald- und Teichwirtschaft relevanten historischen Flurformen, Lesesteinmauern, -wälle, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen und/oder Wiesen. Gleichfalls nicht vorhanden sind kulturhistorisch relevante Elemente mit hohen assoziativen Aspekten wie historische Blickbezugspunkte, historische Sichtachsen, baulich gefasste Aussichtspunkte, Felsen, Höhlen, oder historisch bedeutsame Naturdenkmale.

Gemäß Schutzgutkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegen die Plangebietsflächen innerhalb eines historischen Kulturlandschaftsraumes mit „geringer bis mittlerer“ kulturhistorischer Bedeutung. Grundfeld ist als Ortschaft mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung bewertet und liegt innerhalb der vorgenannten historischen Sichtachse. Das Plangebiet liegt in einem Bestandsgebiet von Bodendenkmälern mit herausragender Bedeutung.

Sonstige, berücksichtigungswürdige Sachgüter, also alle natürlichen und von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind nicht vorhanden. Dem Gebäudebestand (Logistikhalle) sowie den umgebenden, versiegelten Flächen kommt unter diesem Aspekt kein Wert zu.

#### 2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. keine nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, ebenso keine Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) und/oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN -

Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Das Plangebiet liegt gleichfalls nicht innerhalb eines Naturparkes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

### 2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben des vBBP/GOP. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt.

Der FNP/LSP stellt die Plangebietsflächen als nicht bebaubare Außenbereichsflächen (Flächen für die Landwirtschaft) sowie als gewerbliche Bauflächen dar (Planungsrechtlicher Status quo). Ein verbindlicher Bauleitplan (BBP/GOP) existiert für diesen Bereich bisher nicht. Aufgrund fehlender Baurechte wäre die Errichtung neuer Gebäude und Straßen grundsätzlich unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen Folgeerscheinungen (z. B. Verkehr, Emissionen) würden unterbleiben, ebenso die Errichtung weiterer Nebenanlagen, Stellplätze usw. Es würde zu keiner über den Status quo hinaus gehenden Flächenversiegelung kommen inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung der bisherige Status quo (ungenutzte Grün-/Frei-, Gehölzflächen, vorhandene Gebäude, Gebäudeleerstände, zunehmende, sich ausbreitende Sukzession in den ungenutzten Bereichen) unverändert bliebe, ebenso die bisher erfolgende, intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Baubedingt ggf. erforderlich werdende Gehölzrodungen könnten vermieden werden. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände könnten mit zunehmendem Alter sowie bei entsprechendem Verzicht auf Pflege hinsichtlich ihrer Bedeutung als Biotopstruktur an Bedeutung gewinnen (z. B. für die Artengruppe der Fledermäuse, der Käfer und der Vögel).

Erdarbeiten zur Herstellung nutzbarer, ebenflächiger Geländeneiveaus könnten unterbleiben. Auch unter diesem Aspekt würden sich die örtliche Topographie und das Landschafts-/Siedlungsbild nicht ändern. Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden und in die Bodenstruktur würden unterbleiben.

Das bisherige Landschafts- und Siedlungsbild würde unverändert bleiben, ebenso die bisher vorhandene Störfunktion des großmaßstäblichen Gewerbebaues (Logistikhalle).

Zusätzliches Verkehrsaufkommen und sonstige, in Folge des geplanten Vorhabens künftigen könnten vermieden werden.

Bei Verzicht auf die Planung würde es zu keiner Verbesserung des Siedlungs- und Landschaftsbildes kommen.

Anstelle der vorhabenbedingt geplanten privaten Nutzungen mit ihrer eher dörflich geprägten Nutzungsstruktur (Wohnen, private Tierhaltung) und den

damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet könnte gemäß den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP/LSP unverändert eine gewerbliche Nutzung und Bebauung erfolgen.

Die seitens der Stadt Bad Staffelstein mit dem vBBP/GOP verfolgten städtebaulichen Zielen könnten insgesamt nicht erreicht werden.

## 2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des vBBP/GOP. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden und wurden nicht weiter untersucht. Bei der Aufstellung eines vBBP/GOP sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich. Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

### Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten, die ausgelöst werden

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (z. B. Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung,
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Bauzaunabsperrungen),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (z. B. Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung).

### Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten, die ausgelöst werden

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (z. B. durch Gebäude, Bauwerke, Flächen) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/„Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Grundstückseinfriedungen, Baukörper) bzw. Zerschneidungseffekte.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten, die ausgelöst werden

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tier und Mensch (z. B. Anwohner/-innen, Pflegepersonal, Besucher/-innen, Gäste),
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (z. B. Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Verkehrs-, Betriebs-, Tierlärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize).

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)

Durch den mit den Geltungsbereichsflächen verbundenen Lärm könnten in den außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen unzulässige Beeinträchtigungen entstehen.

Auf das Plangebiet könnten von außen unzulässige Beeinträchtigungen in Folge von Verkehrslärm sowie in Folge landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzungen eintreten.

In Folge der Vorbereitung und Beräumung des Baufeldes (z. B. Rückbau versiegelter Flächen, Abbrucharbeiten, Rodungsarbeiten, Abschieben anstehender Oberboden) entsteht Baulärm. Gleiches gilt im Rahmen der Errichtung und Herstellung neuer Gebäude, Verkehrsflächen und Freianlagen. Der Baustellenlärm wirkt auf die Umgebung ein. Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich im Regelfall auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) beschränken. Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des vBBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des vBBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den vBBP/GOP bewirkten, dauerhaften Nachteile. Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des vBBP/GOP den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung des vBBP/GOP ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflik-

ten, welche der vBBP/GOP selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des vBBP/GOP mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Zur Konkretisierung dessen, was der Nachbarschaft als Lärmbelastung zugemutet werden kann, können die Annahmen der auf der Grundlage des § 66 Abs. 2 BImSchG erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970 Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 (vom 01.09.1970 - VVBaulärm, abgedruckt in MABl NR. 1/1971) herangezogen werden. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines vBBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt seines Inkrafttretens erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen.

Erholungswirksame Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden und können in Folge der Realisierung des vBBP/GOP nicht verloren gehen. In Folge des vBBP/GOP ergeben sich unter diesem Aspekt keine Veränderungen bzw. keine negativ erheblichen Auswirkungen.

In Folge der Realisierung der gemäß vBBP/GOP zulässigen Nutzungen gewinnen die Plangebietsflächen für das Schutzgut „Mensch“ vorhabenbezogen an Bedeutung. Nachteile zu Lasten der Öffentlichkeit/Allgemeinheit entstehen durch das Vorhaben nicht.

Für die Erholung relevante Wegebeziehungen könnten verloren gehen und die Erreichbarkeit der freien Landschaft erschwert werden. Auch die Zufahrt zu Grundstücken Dritter könnte durch den vBBP/GOP erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

Ggf. könnten agrarstrukturelle bzw. privatwirtschaftliche Belange betroffen sein.

Der optisch - ästhetische Wert der Landschaft für eine passive Erholung könnte in Folge neu entstehender Baukörper gemindert werden. Für die aktive, siedlungsnaher Erholung relevante Flächen/Freiräume könnten verloren gehen.

#### 2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

In Folge der Überplanung bislang bereits versiegelter/überbauter Flächen (Straßen, geschotterte Wirtschaftswege, Bestandsgebäude) ergeben sich keine negativ erheblichen, dauerhaften Auswirkungen und Beeinträchtigung für Flora und Fauna.

Die ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in private Grünflächen überführt. Hierdurch ergeben sich für das Schutzgut gleichfalls keine negativ erheblichen Beeinträchtigungen.

Wie sich im Rahmen der Bestandserhebungen sowie der im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens Dritter zur Verfügung gestellten Informationen ergab, wurde im Plangebiet das Vorkommen der streng geschützten (Rote Liste Bayern) Heuschreckenart „Blauflüglige Sandschrecke“ festgestellt (auf einer ca. 500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche im Osteck der Fl.-Nr. 178, Gmkg. Grundfeld), hier in den Randbereichen einer großen Schotterfläche). Um das Auslö-

sen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde eine entsprechende CEF - Maßnahme („CEF1“) erarbeitet und innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme, die zwischenzeitlich bereits baulich Ende September 2025 realisiert wurde).

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Gebäudebestand konnte bei keiner der Begehungen nachgewiesen werden. Der örtliche Fledermausberater hat im Südosten des Hauptgebäudes (ohne weitere lagemäßige Konkretisierung) außen am Gebäude Fledermauskot identifiziert. Hierbei handelt es sich um eine Einzelbeobachtung, die sich nicht deckt mit allen übrigen Erkenntnissen/Befunden. Die zwischenzeitlich erfolgte Entkernung und der bereits noch während des laufenden Bauleitplanverfahrens nahezu zum Abschluss gebrachte vollständige Gebäudeabbruch unter fachgutachterlicher Begleitung haben belegt, dass bei keiner der behutsam/sorgfältig und kleinflächig in Handarbeit durchgeführten Abbrucharbeiten im Gebäudeinneren ein Besatz oder auch nur Spuren eines früheren/aktuellen Fledermausbesatzes nachgewiesen werden konnte. Insofern wurden die seitens H & P getätigten Aussagen durch Dritte bestätigt (keine Betroffenheit). Während des Bauleitplanverfahrens erfolgte der gutachterlich begleitete Abbruch des Bestandsgebäudes, so dass dieser Belang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anschließend nicht weiter prüfrelevant war.

Auch eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern konnte nicht nachgewiesen werden, so dass dem Lebensstättenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Rechnung getragen ist.

Die UNB am LRA Lichtenfels kommt auf Grundlage der vorliegenden, im Rahmen der Relevanzabschätzung durchgeführten Bestandserhebungen zu dem Ergebnis, dass von der Umwandlung der bisher im Geltungsbereich vorhandenen Ackerflächen in Weiden/Koppeln zwei Feldlerchenpaare betroffen sind und insofern entsprechende CEF - Maßnahmen auch für die Artengruppe der Bodenbrüter notwendig sind.

### 2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2.2 („Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden“) wird verwiesen. Hieraus ergibt sich die Prognose, wieviel Fläche für die Verwirklichung des vBBP/GOP voraussichtlich mindestens bzw. höchstens benötigt wird.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Baubedingt werden Flächenanteile verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten, Stellplatzflächen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-,

Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Zur Herstellung ebenflächiger Baugrundstücke werden ggf. Aufschüttungen und Abgrabungen und insofern eine Veränderung der bisherigen Bodenstruktur sowie der Geländetopographie notwendig. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft, was die baubedingt unvermeidbaren Aufwendungen im Rahmen der Bodenarbeiten minimiert.

Eingriffe und insofern die natürliche Bodenstruktur verändernde Auswirkungen können/werden sich insbesondere durch Ausschachtungen (z. B. Herstellen von Kellern, Fundamenten, Leitungsgräben, Unterbau von Straßen) und damit einhergehende Verdichtungen ergeben.

Bei unsachgemäßer Handhabung (Umschlag, Transport, Lagerung, Abfüllen/Befüllen) bodenschädigender Stoffe (z. B. Öle, Schmierstoffe, Treibstoffen) bzw. im Falle von Leckagen/Unfällen o. ä. könnte der Untergrund belastete/verunreinigt werden.

Schädliche Veränderungen/Auswirkungen auf das Schutzgut in Folge von Ablagerungen und/oder Lagerstätten (z. B. Deponie) können aufgrund der festgesetzten Nutzungsart ausgeschlossen werden.

Im Rahmen notwendiger Erdarbeiten könnten möglicherweise Bodendenkmäler (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) zu Tage treten. Diese müssten dann gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass potenziell erforderliche Maßnahmen abhängig von Art und Umfang potenzieller Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte beispielsweise die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Damit verbundene zeitliche Verzögerung in der Bauabwicklung sowie finanzielle Aufwertung könnten sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben auswirken.

Ggf. könnte der Baugrund nicht ausreichend tragfähig sein bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Steinig/felsiger oder nicht ausreichend tragfähiger Untergrund könnte die Arbeiten zur Herstellung von Baugruben, Leitungsgräben usw. technisch erschweren und verteuern.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

#### 2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

**Grund-/Schichten-/Sickerwasser.** Während und nach niederschlagsreichen Perioden könnte oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. stark schluffige Sande und Kiese sowie Schluffe und Tone) mit höheren Wasserständen, mit Staunässe und mit Sickerwasser zu rechnen sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamente o. ä. Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit und in Folge der festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungsart kann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmierfette und Treibstoffe, Gülle, Schmutzwasser) und in der Folge Leckagen o. ä. und damit verbundene negativ erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich befestigter Flächen werden durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo zukünftig reduziert sein.

In Folge hoher Grundwasserstände sowie in Folge drückenden (Grund-) Wassers könnten an künftigen Gebäuden Schäden entstehen.

**Oberflächengewässer, Oberflächenwasser:** Aufgrund des Fehlens oberirdischer, stehender und/oder fließender Gewässer im Plangebiet können negativ erhebliche und insofern prüfrelevante Auswirkungen auf diese Teilaspekte ausgeschlossen werden.

Künftige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, könnten durch u. a. aus den angrenzenden Flächen potenziell ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt/geschädigt werden (s. Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage aufgrund der randlichen Lage des Plangebietes in einem wassersensiblen Bereich).

Durch das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser könnten die im Umfeld vorhandenen Kanalleitungen überlastet bzw. hierfür nicht dimensioniert/ausgelegt sein.

Aus dem Plangebiet heraus könnte unzulässiger Weise Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke Dritter gelangen und dort zu Schäden führen.

#### 2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die künftig zu erwartende Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Das Zirkulieren von Frischluftströmen bzw. der Austausch von Luftmassen könnte durch das Baugebiet verändert und/oder verzögert werden.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen könnten insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen auftreten, die auf das bestehende Siedlungsumfeld negativ erheblich einwirken.

In Folge der Ausweisung der Bauflächen könnte sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (z. B. Anwohner-, Besucher-, Kunden-, Anliefer-, Ver-/ Entsorgungsverkehr) und damit typischerweise verbundene, auf das Schutzgut Luft einwirkende Emissionen (üblicherweise Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe, Stickoxide, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid,

Ozon, Treibhausgase) zunehmen. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden, da Vorbelastungen nicht bekannt bzw. nicht erfasst sind.

In Folge neuer, bisher nicht vorhandener Emissionen (z. B. Hausbrand, Verkehr, Geruch) könnte es zu einer zusätzlichen Anreicherung von Luftschadstoffen in der Umgebungsluft kommen.

In Folge der baulichen Entwicklung des Plangebietes, seiner Lage sowie seiner Größe können negativ erhebliche Auswirkungen auf die Durch-/Belüftung der Umgebung ausgeschlossen werden.

#### 2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Es könnte zur Zersiedlung der bisherigen freien Landschaft und zu einer ungeordneten ausfransenden Siedlungsflächenentwicklung kommen. Durch die künftig hier zulässigen Baukörper könnte sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben. Das Plangebiet könnte eine negativ erhebliche Fernwirkung entfalten. Es kommt zu einer Veränderung des bisherigen Landschafts- und Siedlungsbildes. Es könnten Bauformen entstehen, die sich gestalterisch weder in das bestehende bauliche Umfeld noch in die örtliche Topographie einfügen.

#### 2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Folge der Überbauung könnten Kultur-, Boden-, Baudenkmäler bzw. andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt werden. In Folge der Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens könnten sich negativ erhebliche Auswirkungen auf weitere Sachgüter (z. B. bestehende Straßenverkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter, Drainagen) ergeben.

#### 2.2.1.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das BauGB fordert die Berücksichtigung des Wirkgefüges zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Die Stadt Bad Staffelstein kann zusätzlich zu den in den Kapiteln 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)“) bis 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) bereits beschriebenen Auswirkungen keine unter dem Aspekt des „Wirkgefüges“ und der „Wechselwirkungen“ zusätzlichen Auswirkungen erkennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über den üblicherweise vorkommenden und vorbeschriebenen Umfang hinaus sind nicht zu erwarten.

## 2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)“ bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter“) wird verwiesen.

Negativ erhebliche Auswirkungen in Folge der im Plangebiet notwendigen Abrissarbeiten (z. B. oberirdische Gebäude, befestigte Flächen) sind nicht zu erkennen, sofern die Rückbauarbeiten durch fach- und sachkundige Firmen ausgeführt und das Abbruchmaterial gemäß den gesetzlichen Vorgaben entweder recycelt und/oder eine geordneten Endlagerung zugeführt werden. Da es sich um den Abbruch frei innerhalb des Plangebietes liegender baulicher Anlagen handelt (kein Fremdgebäudebestand angrenzend/umgebend) sind auch Beschädigungen an Nachbargebäuden weitgehend ausgeschlossen (z. B. durch herabstürzende Bauteile, Erschütterungen, Vibrationen)

Die Nachbarschaft ggf. beeinträchtigende Staubbildung im Zuge der Abrissarbeiten können durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Abhängen mit Planen/Folien, Befeuchtung der Fracht bzw. der Transportwege) minimiert/vermieden werden. Mit den Abrissarbeiten verbundene Vibrationen/ Erschütterungen können durch den Einsatz geräusch-/vibrationsarmer bzw. -dämpfender Maschinen sowie durch sonstige technische Minimierungsmaßnahmen (z. B. Einrichtung von Sandauflagern als Pufferflächen) abgemildert werden.

Bei dem Abbruch von Gebäuden und Flächen handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um einen spezifischen Sonder-/Einzelfall, sondern um regelmäßig andernorts praktizierte Vorhaben.

Ggf. werden Gehölzrodungen notwendig.

Unvermeidbar sein werden Abgrabungsarbeiten (z. B. bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, bei der Herstellung des Unterbaues für Flächenbefestigungen sowie bei der Herstellung von Leitungsgräben).

## 2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter“) wird verwiesen. Art und Umfang der in Folge des vBBP/GOP verursachten Flächeninanspruchnahmen sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen. Dauerhaft erhebliche, negative Auswirkungen in Folge dieser Inanspruchnahme kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen, zumal sie insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels alles unternommen hat, um die notwendige und unvermeidbare Flächenüberbauung/Versiegelung durch Gegenmaßnahmen zu kompensieren (z. B. Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanz-/Erhaltungsgebote, Dachbegrünungsmaßnahmen).

#### 2.2.4 Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung kann die Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung usw. nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffert und beschrieben werden. Hingegen konnte der Aspekt der Lärmemissionen gutachterlich untersucht werden (s. vorliegende schalltechnische Untersuchung).

Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre Ausführungen zum Thema „Klima/Luft“ (s. Teil B. Kap. 2.1.1.5 „Bestandsbeschreibung Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.2.1.5 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.3.5 „Schutzgut Klima/Luft“).

Bezüglich des Aspektes „Erschütterungen“ verweist die Stadt Bad Staffelstein auf ihre Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.2 („Auswirkungen in Folge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten“). Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen) können wirkungsvoll mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist. Dies bedarf keiner gesonderten Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude- und Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der vBBP/GOP trifft Festsetzungen (z. B. Pflanz-/ Erhaltungsgebote, Dachbegrünung, Empfehlungen zur Fassadenbegrünung), um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (z. B. Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden (z. B. entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung). Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die benachbarten Wohnnutzungen.

Der vBBP/GOP bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (z. B. Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze) ausgehen könnte.

Mit dem Schutz vor Lärm bzw. gegen Lärm hat sich der vBBP/GOP auseinandergesetzt (s. schalltechnische Untersuchung, s. getroffene Festsetzungen).

In Folge des Betriebes der geplanten Pferdesportanlage ist nicht mit besonders wahrnehmbaren, gebietsuntypischen Gerüchen zu rechnen bzw. erfolgte die Planung so, dass unvermeidbare Gerüche nicht zu unzulässigen Beein-

trächtigungen benachbarter, schutzwürdiger Nutzungen führen werden/ können.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. Lärm, Staub, akustische, optische Reize) sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsgrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Stadt Bad Staffelstein, LRA, Sicherheitsbehörden, Baufirmen) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge des vBBP/GOP keine unlösbaren bzw. außerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht lösbaren Konflikte abzeichnen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für Flächen für eine private Pferdehaltung üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Anwohner-, Anlieferverkehr, Ver-/Entsorgungsverkehr usw. Für diese Emissionen gelten die diesbezüglich relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und von jedermann zu beachten/einzuhalten sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser private Verkehr gegenüber dem mit der bisher vorhandenen (Logistikhalle) und bisher zulässigen gewerblichen Nutzung gemäß FNP/LSP künftig deutlich geringer ausfallen wird und gegenüber dem Status quo zu einem deutlich geringeren Schwerlastverkehrsanteil führen wird.

#### 2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, fallen voraussichtlich insbesondere folgende Abfallarten an:

- Oberboden mit grasig - krautigem Bewuchs
- Grün-/Schnittgut
- Natürlich anstehender Baugrundboden bzw. anthropogene Auffüllungen
- Natürliche Mineralgemische, Schotter usw. aus dem Bereich der befestigten und/oder ungebundenen Tragschichten (Wirtschaftswege)
- Asphaltaufbruch aus den befestigten Flächen
- Betonaufbruch/Betonpflaster aus den befestigten Flächen
- Mauerwerk (z. B. Ziegel, Kalkstein, Naturstein, Beton) von Gebäuden
- Dacheindeckungsmaterialien (z. B. Ziegel, Bitumen, Eternit, Metall)

- Metalle (z. B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Tür-, Fensterrahmen, Armierungs-/Bewehrungseisen, statisch relevante Träger, Stützen, Rohrleitungen, haustechnische Anlagen)
- Bauholz (z. B. Dachtragwerke, Türen, Fenster, Tür-/Fensterrahmen)
- Glas (Fenster-/Türglas)
- Kunststoffe, Plastik (z. B. (Ab-) Dichtungen, Dämmmaterialien, Kabelummantelungen, Folien wie Dampfsperren, Tür-/Fensterrahmen)
- Holz, Äste, Baumstämme, Wurzelstöcke durch Gehölzrodungen
- Mineralwolle
- Keramik (z. B. Fliesen, Sanitäreanlagen)

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu recyceln. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden gebiets- und nutzungstypische Abfälle, z. B. Verpackungsabfälle (z. B. Kartonagen, Papier, Folien, Styropor, Schaumstoffverpackungen, Verpackungsbänder, Paletten, Obst-, Gemüsesteigen), Büroabfälle (z. B. Papier, Farbbänder, Tonerkartuschen, Kassenrollen) und Sonderabfälle (z. B. Schmiermittel, Öle, Lacke, Farben, Batterien, elektronischer Altgeräte), Hausmüll, Biomüll, Gelber Sack, Windsack, Gartenabfälle, Glas und Sperrmüll sowie mit der Tierhaltung in Verbindung stehender organischer Abfall (Mist, Gülle) anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Hierzu können an dieser Stelle exakte, quantifizierbare und qualifizierbare Mengenangaben nicht gemacht werden. Es handelt sich um wirtschaftlich verwertbare Recyclingmaterialien, die damit einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (z. B. Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Lichtenfels organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist qualifiziert und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem vorgesehen und sichergestellt. Es gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort aufbereitet bzw. sofern notwendig, getrennt in geschlossenen, dichten Behältern gesammelt und qualifiziert entsorgt.

Konkrete Angaben zum Schmutzwasseranfall (z. B. Abflüsse, Konzentrationen, Frachten) können im vorliegenden Planfall nicht gemacht werden. Die Abflüsse, Abflussmengen, Frachten usw. werden sich im für eine private Pferdesportanlage mit max. 17 Tieren (maximal 12 Tiere Stallhaltung zuzüglich maximal 5 weitere Tiere in Lauf-/Offenstallhaltung) typischen Rahmen bewegen und sich im Wesentlichen aus den Abwässern der privaten Sanitäreanlagen, des Pferdewaschplatzes, der Mistlege, der Paddockboxen und der Wohngebäude zusammensetzen. Insofern ist weitgehend von Abwässern auszugehen, die sich nicht wesentlich von Abwässern unterscheiden, die auch in Dorfgebieten und bei landwirtschaftlichen Nutzungen anfallen. Auch

diesbezüglich lassen sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen.

## 2.2.6 Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Da sowohl eine qualifizierte Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Müllentsorgung gewährleistet ist, bestehen keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsums potenziell verunreinigten Trinkwassers oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlende Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes).

Der vBBP/GOP sichert alle notwendigen Flächen, damit Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge die Geltungsbereichsflächen von außen im notwendigen Umfang anfahren/erreichen können bzw. die Flächen entsprechend verlassen und sich auf diesen bewegen können.

Wie eine im Vorfeld durch die Stadt Bad Staffelstein erfolgte Überprüfung ergab, stehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich im Brandfall aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz ca. 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. In wie weit die damit zur Verfügung stehenden Löschwassermengen ausreichen, oder nicht, ist im Rahmen der Bauvorlage und des in diesem Kontext ggf. vorzulegenden Brandschutzkonzeptes zu klären. Sollte die über das öffentliche Netz zur Verfügung stehenden Wassermengen im Brandfall nicht ausreichen, sind im Rahmen der Bauvorlage dann auf Privatgrund eigene Zusatzmaßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) und die dafür notwendigen Flächen nachzuweisen, zu errichten und dauerhaft vorzuhalten.

In Folge der im vBBP/GOP festgesetzten Art der Nutzung sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial z. B. von Industriegebieten nicht vergleichbar (z. B. kein Vorkommen von Störfallbetrieben, keine Materialproduktionen, kein Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen wie z. B. Treibstoffe).

Unkalkulierbare Risiken für das kulturelle Erbe (Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe) sind aus den im Umweltbericht vorgenannten Gründen nicht zu erkennen.

Negativ erhebliche, vom Plangebiet ausgehende bzw. auf das Plangebiet einwirkende Auswirkungen bzw. unkalkulierbare Risiken für die Umwelt sind zu verneinen.

Im gesamten Gemeindegebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Damit potenziell verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen können ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Insofern ergibt sich ausgehend von den geplanten Bauflächen gegenüber den benachbarten Siedlungsflächen hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.6 („Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB“) wird hingewiesen.

Die Ansiedlung produzierender und in der Regel dann auch stark emittierender Gewerbebetriebe o. ä. ist im Plangebiet gleichfalls unzulässig, so dass sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo auch eine erhebliche unzulässige und gesundheitsgefährdende Zunahme der Luftschadstoffbelastung verneinen lässt.

## 2.2.7

Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-, SPA - Gebiete) sind nicht vorhanden.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler), § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) und § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) sind im Geltungsbereich und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschaftsschutzgebiete und/oder Naturparke sind nicht vorhanden.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökointoflächen, sonstige Flächen).
- Naturdenkmale sind weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte und/oder gesetzlich geschützte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland nicht vorhanden.

Im Umfeld des vBBP/GOP bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte zu berücksichtigen wären.

Kumulierende, negativ erhebliche Wirkung in Folge der Ausweisung des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen.

Es grenzen keine benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne an das Plangebiet an. Auch unter diesem Aspekt ergeben sich keine negativ erheblichen, prüfrelevanten Wechselwirkungen und Abhängigkeiten, die nicht ohnehin bereits planerisch berücksichtigt wären (s. schalltechnische Untersuchung).

Im Plangebiet sind keine besonderen, nicht zu bewältigende sonstigen Umweltprobleme bekannt/vorhanden.

#### 2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Das im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geschnürte Maßnahmenbündel hat sowohl die Folgen des Klimawandels berücksichtigt als auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“ minimiert. Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit einem verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gemacht werden. Die Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist unter wertender Berücksichtigung der getroffenen und diesbezüglich wirksam werdenden Festsetzungen als gering eingestuft.

#### 2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es kommt zum Einsatz für eine private Wohnnutzung und private Pferdehaltung typischer Techniken und Stoffe. Es handelt sich vorliegend damit nicht um ein Gebiet, in dem mit bestimmten gefährlichen, besonders risikobehafteten Stoffen und Techniken hantiert wird (wie z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten). Besonders hervorzuhebende Unterschiede des konkreten Vorhabens im Vergleich z. B. zu landwirtschaftlichen Betrieben oder sonstigen innerhalb von Dörfern zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Betrieben kann die Stadt Bad Staffelstein gleichfalls nicht erkennen und verzichtet daher auf weitere Ausführungen.

### 2.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

#### 2.3.1 Schutzgut Mensch

Der BBP/GOP sichert Flächen für die Realisierung baulicher Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen, die insbesondere dem Schutzgut Mensch zu Gute kommen, hier konkret vorhabenbedingt und zulässigerweise privaten Interessen.

Die schutzwürdigen Belange und Interessen angrenzender, benachbarter Nutzergruppen wurden mittels eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Auf Grundlage getroffener schallschutztechnischer, planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften ist sichergestellt, dass von außen auf das Plangebiet keine unzulässigen Belastungen (z. B. Verkehrslärm, Geruch) einwirken. Umgekehrt ist ausgeschlossen, dass aus dem Plangebiet heraus unzulässigen Emissionen auf die umgebenden schutzwürdigen Nut-

zungen, Einrichtungen und baulichen Anlagen einwirken bzw. sich hier Einschränkung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Bezüglich des Aspektes „Baulärm“ gelten die aktuellen Richtlinien und technischen Vorgaben, Verordnungen, Gesetze usw. Darüber hinausgehende, zusätzlich im Rahmen des vBBP/GOP zu sanktionierende Vermeidungsmaßnahmen werden daher nicht notwendig.

Der vBBP/GOP gewährleistet auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen auch zukünftig uneingeschränkt die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowie von Privatgrundstücken Dritter.

Agrarstrukturelle und damit privatwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen, da die bisherigen Eigentümer/-innen der bisher im Plangebiet liegenden Ackerflächen ihren Boden freiwillig verkauft bzw. hierfür seitens des Vorhabenträgers adäquate Tauschgrundstücke direkt außerhalb des Geltungsbereiches erhalten haben.

Aus dem Plangebiet stammende, auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzung einwirkende Immissionen (insbesondere Geruch) sind mittels Festsetzung sowie baulicher Maßnahmen unterbunden (Festsetzung einer maximal zulässigen Tierzahl, Einhaltung von Abständen, geschickte Platzierung/Positionierung potenzieller Emittenten (z. B. Paddockboxen, Mistlege, Außenreitplatz), geschlossene Lagerung von Futter, überdachte Mistlege).

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Lärm“ sind baubedingt mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten. Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Erholung“ sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Da im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen keine Wildwechsel festgestellt werden konnten, können derartige Strukturen in Folge der Realisierung des Baugebietes nicht zerstört/beeinträchtigt werden. Im Sinne der Eingriffsminimierung hat die Stadt Bad Staffelstein alles unternommen, um innerhalb des Plangebietes sowie im Austausch des Plangebietes mit der freien Landschaft die Durchlässigkeit nicht zusätzlich zu erschweren/behindern (z. B. durch das Verbot von Einfriedungsmauern, Verbot von Einfriedungssockeln an den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen, Festsetzung eines Bodenabstandes von Einfriedungsanlagen). Zudem sind Umläufigkeiten und Ausweichflächen sowie Querverbindungen zur freien Landschaft vorhanden bzw. im vBBP/GOP möglich.

Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Auch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (z. B. zum Thema Beleuchtung, Fassadengestaltung, Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen, Festsetzung zur Verwendung von Insektennährgehölzen, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) dienen der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf deren Grundlage wurde die Wertigkeit und die Bedeutung der Plangebietsflächen als Lebensraum für im Rahmen der Bauleitplanung prüfrelevante, schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sowie deren Vorkommen im Plangebiet abgeschätzt/beurteilt und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - f) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Teil A. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - g) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - h) Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“)
  - i) Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.7 „Nicht überbaute Flächen“)
  - j) Insektenschonende Beleuchtung (s. Teil A. Kap. 9.8 „Beleuchtung“)
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
  - e) Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 9.3 „Fassadengestaltung“)
  - f) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Kap. Teil A. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
  - g) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. „V 4“)
  - h) Festsetzung zur Montage von Nistkästen (s. Kap. Teil A. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- „V 3“: Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert bzw. Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
  - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. „V 4“)
  - d) Festsetzung zur Montage von Nistkästen (s. Kap. Teil A. 8.8.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- „V 4“: Steuerung Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
  - e) Zum Schutz der saP - relevanten Tierarten (z. B. Bodenbrüter) ist die Baufeldräumung (Abschieben Oberboden inkl. Vegetationsdecke) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Winterzeit auszuführen.

- f) Gehölzrodungen sind nur innerhalb der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (ab Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
- g) Gebäudeabbrucharbeiten sind im September und Oktober und damit außerhalb der Brut- und Winterschlafzeit der saP - relevanten Tierarten (Vogel-, Fledermausarten) auszuführen. Davor ist durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft nachzuweisen und zu bestätigen, dass ein Fledermausbesatz nicht vorhanden ist. Im Falle eines Fledermausbesatzes sind die Vorkommen durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels an einen geeigneten Ort umzusetzen.
- h) Die unter dem Buchstaben a) bis b) genannten Arbeiten sind auch außerhalb der dort jeweils genannten Zeiträume zulässig, sofern durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am LRA Lichtenfels mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass in den jeweiligen Baubereichen das Vorkommen zu schützender Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen ist.

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920 (daher keine weiteren Festsetzungen notwendig).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zum Schutz der im Geltungsbereich auf Teilflächen der Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld, Teilflächen der hier vorhandenen Schotterflächen im Umfang von ca. 500 m<sup>2</sup>) festgestellten Heuschreckenart „Blaufüglige Sandschrecke“ werden auf Teilflächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 183 (Gmkg. Grundfeld, Umfang ca. 500 m<sup>2</sup>) folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme „CEF1“) durchgeführt, um Gefährdungen der lokalen Population zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Die Fläche wird rechtzeitig vor dem Eingriff hergestellt und dauerhaft unterhalten, um den Erhalt lokaler Vorkommen der Art sicherzustellen. Die Maßnahme orientiert sich an den fachlichen Anforderungen an Primärhabitats von *Oedipoda caerulescens* gemäß einschlägiger Fachliteratur.
- Herstellung einer offen strukturierten, sonnigen, unbeschatteten ca. 500 m<sup>2</sup> großen Rohbodenfläche mit maximaler Sonneneinstrahlung und mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
- Natürlich anstehenden Oberboden profilgerecht lösen und aus der Fläche entfernen; anschließend anstehenden Untergrund lockern;
- Lieferung/Einbau Sand - Kies - Schotter - Gemisch, bevorzugt mit hohem Feinkornanteil, kalkhaltig bis neutral, kein saurer pH - Wert, keine organischen Feinbestandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelösten Oberbodens; Sand - Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichten; Mischungsverhältnis: 60 % Sand (0 - 4 mm), 25 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
- Baggerrauhe Oberfläche, in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herzustellen;

- Fläche dauerhaft Freihalten von Gehölzaufwuchs und Humusanreicherung; regelmäßige Pflege (1 - 2 jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Gehölzsukzession) ist sicherzustellen inkl. jeweiliger Mahdgutbeseitigung aus der Fläche;
- Die Fläche ist spätestens vor Beginn der Bauarbeiten im betroffenen Habitatbereich im Zeitraum von Anfang September bis spätestens Mitte Oktober umzusetzen und muss zum Zeitpunkt des Eingriffes vollständig funktionsfähig sein.

Zur Entwicklung der örtlichen Tierwelt, insbesondere zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten bzw. gebäudebewohnender Fledermäuse hat sich der Vorhabenträger unabhängig von fehlenden Betroffenheiten beider Artengruppe dazu entschieden folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Für den Bereich „SO<sub>W/PSA2</sub>“ gilt: An den hier neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Niststätten (Vogelnistkästen) für gebäudebrütende Vogelarten dauerhaft und funktional nutzbar anzubringen. Die Nistkästen müssen witterungsgeschützt, katzensicher und in geeigneter Orientierung und Höhe montiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Für den Bereich „SO<sub>W/PSA2</sub>“ gilt: An den hier neu entstehenden Hauptgebäuden sind drei künstliche Fledermausquartiere (z. B. Fassadenkasten, Dachkasten) dauerhaft und funktional nutzbar an dafür geeigneten Gebäudeseiten zu integrieren bzw. anzubringen. Die Anbringung muss witterungsgeschützt, zugluftarm und prädatorenfrei erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Beide Maßnahmen tragen zur Sicherung der lokalen Biodiversität bei und dienen gleichzeitig der Förderung standorttypischer Arten nach dem Prinzip der Eingriffsminimierung. Beide Maßnahmen sind naturschutzfachlich anerkannt und entsprechen auch den Empfehlungen einschlägiger Leitfäden (z. B. LfU Bayern: Gebäudebrüter und Fledermäuse im Siedlungsbereich).

Die künftig im Rahmen der privaten Pferdesportanlage neu entstehenden Gebäude sind bereits bautypischerweise für die Nutzung/Besiedlung gebäudebezogener Fledermausarten besonders geeignet (s. diesbezüglich vergleichbare Gebäudetypen wie landwirtschaftliche Hallen, Scheunen), so dass die Festsetzung einer höheren Nistkastenzahl nicht notwendig ist.

Um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch unter dem Aspekt der Artengruppe „Bodenbrüter“ (konkret der Feldlerche) auszuschließen, wurde in Abstimmung mit der UNB ein Kompensationsbedarf in Höhe von 1,0 ha ermittelt. Ebenfalls in Abstimmung mit der UNB wurde die für die Feldlerche notwendige CEF - Fläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 197 (Gmkg. Prächting) festgelegt. Das Grundstück ist insgesamt ca. 5,56 ha groß und ist bereits ebenfalls gemäß Abstimmung mit der UNB am LRA Lichtenfels vollflächig als CEF - Fläche für die Feldlerche abgestimmt. Derzeit sind bereits 4,0 ha als CEF - Fläche für die Feldlerche für einen anderen rechtskräftigen Bebauungsplan in Anspruch genommen. Auf den im vorliegenden Planfall vorgesehen, ca. 1,0 ha großen Teilflächen sind in Abstimmung mit der UNB folgende jährlich durchzuführende Artenschutzmaßnahmen festgelegt:

- Bis spätestens 01.04 Anlage von vier Feldlerchenfenstern, Einzelflächengröße jeweils mind. 20 m<sup>2</sup> (mind. 3,0 m x 7,0 m); Anflugflächen jährl. Abmulchen, Eggen oder Fräsen,
- Grünlandfläche inkl. Lerchenfenster mit Bewirtschaftungsruhe zwischen 01.04 - und 15.06
- Die Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Im Übrigen richten sich Pflege und Unterhalt dieser ca. 1,0 ha an den diesbezüglich formulierten Empfehlungen des LfU vom 22.02.2023 („Maßnahmenfestlegungen für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“).

Der Vorhabenträger bedient sich in diesem Fall zulässigerweise eines gewerblichen Ökokontobetreibers. Das Grundstück befindet sich insofern nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und liegt auch nicht im Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein. In solchen Fällen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anstelle von Darstellungen und Festsetzungen des notwendigen Ausgleiches auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB („städtebauliche Verträge“) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf hierfür bereitgestellten Flächen getroffen werden. Im vorliegenden Planfall wird mittels eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt, dass eine verbindliche Zuordnung zum vBBP/GOP gegeben ist (s. Anlage 4).

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Baubedingt sind mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Die Festsetzung der Bauflächen erfolgt ausschließlich im Bereich derzeit nahezu zu 100 % bereits bebauter/versiegelter Flächen.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m<sup>2</sup> (vorliegend zutreffend) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung

von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflächen.

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV () zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Modellierung) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M 20 sowie Deponieverordnung (DepV)) maßgeblich.

Geeignetes Auffüllmaterial für technische Bauwerke richtet sich nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Im nordwestlichen Teil ist mit zeitweise relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen (höchster GW-Stand < 1,5 m unter GOK). Dies ist bei der Verwertung nach EBV zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Grünflächen/Ausgleichsflächen dürfen während der Bauphase nicht befahren werden bzw. als Lagerflächen benutzt werden. Sie dürfen auch nicht aufgefüllt werden. Die bodenkundliche Baubegleitung hat dies zu überwachen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19 639 die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm)

Die Klärung von Detailfragen ist unter folgenden Links möglich

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq\\_bbodschv.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq_bbodschv.htm)

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_beprobung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_beprobung/index.htm)

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

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am LRA Lichtenfels sind zu verständigen. Das Einschalten eines privaten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG notwendig. In diesem Fall ist eine qualifizierte Erkundung durch einen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

Hinsichtlich der zukünftigen, potenziellen Handhabung bodengefährdender Stoffe im Plangebiet gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN - Normen, Verordnungen usw. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Unfälle/Havarien mit bodengefährdenden Stoffen unterbunden/ausgeschlossen.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.7 („Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) verwiesen, die hier analog gelten.

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

Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen minimiert. Das klassische Instrument zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ist die Festsetzung einer niedrigen GRZ. Auch der Zuschlag für Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann herabgesetzt werden. Im vorliegenden Fall hat die Stadt Bad Staffelstein einer Eingriffsminimierung hinsichtlich des Flächenverbrauches keinen Vorrang eingeräumt und insofern keine niedrige GRZ festgesetzt. Ihr primäres Ziel ist möglichst optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen. Damit einher geht zwangsläufig eine hohe GRZ. Die bestmögliche Nutzung trägt dazu bei, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden/minimieren

Durch Baugrenzen kann die Flächeninanspruchnahme auch räumlich festgelegt. Von dieser eingriffsminimierenden Maßnahme hat die Stadt Bad Staffelstein Gebrauch gemacht. Dachbegrünungsmaßnahmen zur Minimierung baubedingter Versiegelungen sind festgesetzt.

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

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung:

tung: Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind jeweils geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

#### 2.3.4 Schutzgut Wasser

**Grund-, Schichten-, Sickerwasser:** Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Lichtenfels zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAwS, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie gegen drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherrin. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (Auswirkungen: Erhöhte bauliche, technische Anforderungen, Kosten, erhöhter Unterhaltungsaufwand) liegen im Zuständigkeitsbereich des/der Bauherren/-in. Als Schutz gegen Grundwasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der vBBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung/-speicherung sowie zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind festgesetzt bzw. empfohlen.

**Oberflächengewässer, Oberflächenwasser:** Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der vBBP/GOP berücksichtigt diese Vorgabe.

Auf Grundlage der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist sichergestellt und geregelt, dass im Bereich der künftigen privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser nicht oberflächlich ungeordnet auf öffentlichen Grund bzw. auf Privatgrundstücke Dritter laufen darf. Die entsprechenden

Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu beachten. Negativ erhebliche Auswirkungen sind dann auszuschließen.

Da Oberflächengewässer im Plangebiet fehlen, sind Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen nicht notwendig.

Sofern vorhanden, sind bestehende Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Der Schutz baulicher Anlagen gegen den Einfluss von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem/der Grundstückseigentümer/-in/ Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Die Stadt Bad Staffelstein stellt mittels Festsetzung sicher, dass Hauptgebäude bis zu einem bestimmten Maß über das künftige Straßen- und damit über das Urgeländeniveau hinausgehoben werden können. Dies dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut „Grundwasser“ sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer keine Auswirkungen/ Erheblichkeiten und bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten.

### 2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur ist im Verlauf der letzten 60 Jahre gestiegen. Gleichzeitig hat die Häufigkeit von besonders heißen und besonders kalten Tagen zugenommen. Diesen veränderten Verhältnissen muss der vBBP/GOP Rechnung tragen, um auch zukünftig gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können bzw. um die Folgen des Klimawandels abzufedern. Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt.

Die für das Schutzgut „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) und für das Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.3.4) getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, dass die Plangebietsflächen nicht innerhalb von Kalt- und Frischluftleitbahnen bzw. von Frischluftentstehungsgebieten liegen. Die Plangebietsflächen liegen innerhalb eines Kaltluftproduktionsgebietes. Daher verschärft das Plangebiet die bisherige Situation innerhalb inversionsgefährdeter Bereiche nicht in unzulässiger Art und Weise, zumal vom Vorhaben keine die Atemluft beeinträchtigende Wirkungen ausgehen. Unter lufthygienischen Aspekten gilt, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen. Diesbezügliche Nachweis-

führungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsprozesse und Genehmigungsverfahren zu treffen.

Baubedingte Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) können außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch geeignete Gegenmaßnahmen minimiert werden (z. B. Befeuchtung der Baufelder und Fahr-/Transportwege, langsames Fahren, Abdeckung von Transportfahrzeugen, Einsatz geräusch-/vibrationsarmer Baugeräte nach dem Stand der Technik).

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Erhaltungsgebote soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Festgesetzt ist die Verwendung klimaresistenter, trockenstressverträglicher Laubgehölze. Die Anpflanzung von Laubgehölzen bietet gegenüber der Verwendung von Koniferen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO<sub>2</sub> - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz).

Festgesetzt sind Dachbegrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Wandbegrünung. Sie tragen dazu bei, Auswirkungen auf das Klima in Folge einer reduzierten Aufheizung von Dachflächen und damit verbundenen Hitzeabstrahlung zu minimieren. Darüber hinaus übernehmen derartige Begrünungsformen eine Filterfunktion (z. B. Binden von Staub) und entfalten eine abkühlende Wirkung (z. B. in Folge Verdunstungskälte, Verringerung der Flächenaufheizung und der damit verbundenen Wärmerückstrahlung).

Weiterhin sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut festgesetzt:

- Begrenzung der maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Auswahl eines verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Standortes im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege; hierdurch Minimierung der mit dem Fahr-/Erschließungsverkehr verbundenen Emissionen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (CO<sub>2</sub>- und Stickstoffdioxidreduktion)

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bau-, betriebs- und anlagebedingt sind jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt in direktem Anschluss/Kontext an bestehenden Siedlungsflächen, dadurch entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Eine negative Zersiedlung der Landschaft kann nicht festgestellt werden.

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im bestehenden Siedlungsumfeld in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist zu verneinen. Zwar verändert sich in Folge der geplanten Siedlungsflächenerweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo

die Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Mittels Festsetzungen gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein, dass sich künftig neu entstehende Wohn-/Hauptgebäude in den Bestand einfügen bzw. diesen fortsetzen (z. B. Vorgaben zur Bauweise, zur max. zulässigen Gebäudehöhe, zu den Dachformen, zur Geschossigkeit, zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus, zur Fassadengestaltung). Die festgesetzten Pflanz-/Erhaltungsgebote in Kombination mit den festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung in den örtlichen Siedlungsflächenteil. Hierzu tragen auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer bei.

Die geplante Art der Nutzung sowie die für die bauliche Gestaltung getroffenen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass die Plangebietsflächen und das hier zulässige Vorhaben keine negativ erhebliche Fernwirkung und keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes verursachen werden und gegenüber dem Status quo (großmaßstäblicher Gewerbebau) unter diesem Aspekt in jedem Fall zu einer Verbesserung führen werden.

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.3.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Negativ erhebliche Auswirkung auf sonstige Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) können ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken nicht beteiligter Dritter. Die Zugänglichkeit/Erreichbarkeit benachbarter Grundstücke bzw. sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes ist gewährleistet. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Auf diese Weise und in Folge des dann abzustimmenden weiteren Vorgehens werden negativ erhebliche Auswirkungen auch auf diesen Teilaspekt des Schutzgutes vermieden/minimiert. Darüber hinaus ergibt sich keine Notwendigkeit, weitergehende, zusätzliche Maßnahmen ergreifen und ggf. festsetzen zu müssen.

**Ergebnisbewertung:** Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung:

tung: Bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

## **2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen**

### **2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang**

Da sich die künftigen baulichen Entwicklung ausschließlich innerhalb bereits derzeit nahezu bereits zu 100 % bebauter/versiegelter Flächen erfolgen, ergibt sich hieraus kein zu kompensierender Eingriff und insofern kein Ausgleichsbedarf.

Gleiches gilt für die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Interne Grundstückserschließung“ auf den bereits derzeit als Wirtschaftsweg genutzten Teilflächen der Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld). Da auch hier am vorhandenen Wirtschaftsweg keine baulichen Veränderungen gegen über dem Status quo vorgesehen sind, ergibt sich auch in diesem Fall kein ausgleichsrelevanter Kompensationsbedarf.

Die Umwandlung bisher intensiv genutzter, artenarmer, nährstoffreicher Ackerflächen in private Grünflächen verursacht ebenfalls keinen Ausgleichsbedarf.

### **2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme**

Aus den vorgenannten Gründen werden keine naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des vBBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle eines „Sons-tigen Sondergebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des vBBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissions- und des Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Stadt Bad Staffelstein muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies

gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der vBBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Stadt Bad Staffelstein hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

In Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) legt die Stadt Bad Staffelstein dar, welche städtebaulichen Gründe sie zur Überplanung der Geltungsbereichsflächen veranlassen.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Stadt Bad Staffelstein bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Stadt Bad Staffelstein die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, des Verkehrswesens und wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt weder für die Stadt Bad Staffelstein noch für den Vorhabenträger eine prüfrelevante Alternative dar, da beide im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen.

Mittels des vBBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und dem Vorhaben erreicht und sichergestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung („Sonstiges Sondergebiet“ keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. Grünlandflächen anstelle von Flächen für das „Sonstigen Sondergebietes“). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält die Stadt Bad Staffelstein ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Gleichzeitig

hätte eine Reduzierung der GRZ innerhalb der Flächen für ein „Sonstiges Sondergebiet“ zu einer Funktionsbeeinträchtigung des Vorhabens geführt, was zu vermeiden war/ist. Es ist das Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Die Stadt Bad Staffelstein geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Fläche für ein „Sonstiges Sondergebiet“ und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden.

Die Stadt Bad Staffelstein hält den aktuellen Standort des Plangebietes für den geeignetsten, da dieser günstig am Ortseingang und am Ortsrand liegt, wodurch er verkehrstechnisch sehr gut erreichbar ist. Gleichzeitig bleibt die geplante Pferdesportanlage am Siedlungsrand. Dadurch werden ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. potenzielle Beeinträchtigungen in den angrenzenden Siedlungsflächen vermieden.

Bei einem vBBP/GOP kommen Standortalternativen allenfalls insoweit in Betracht, als der Vorhabenträger bereit und in der Lage wäre, sein Vorhaben an dem Alternativstandort zu verwirklichen. Wie den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen ist, verfügt der Vorhabenträger im Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein weder über vergleichbar große noch ähnlich günstig gelegene und ähnlich gut geeignete Flächen für ein derartiges Vorhaben in seinem Eigentum. So ergeben sich auch unter diesem Aspekt keine weiteren prüfrelevanten Alternativen.

Die im vBBP/GOP sowie im VEP vorliegenden Festsetzungen sowie die fixierte Gestaltung spiegeln die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Stadt Bad Staffelstein wieder, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besonderen Wert auf die Nach-/Neu- und Umnutzung bereits beanspruchter Siedlungsflächen legt. Dieses Vorgehen verhindert die Inanspruchnahme von Bauland in der „offenen Landschaft“ bzw. auf der „grünen Wiese“. Die Stadt Bad Staffelstein folgt damit den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Weder die Stadt Bad Staffelstein noch der Vorhabenträger sehen hierzu eine Alternative.

## **2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB**

Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vBBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura - 2000 - Gebiete im Sinne des BNatSchG)
- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)



- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - 7 d BauGB).

Prüfrelevant ist die Frage, in wie weit der vBBP/GOP in eine gefahrengeneigte Umgebung hineingeplant wird, in der schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten können, und so den Auswirkungen eines externen schweren Unfalls oder einer externen Katastrophe ausgesetzt wird. Die Auswirkungen wirken gleichsam von außen auf die Geltungsbereichsflächen ein. In diesen Fällen bezeichnet der Begriff „anfällig“ die besondere Verwundbarkeit, Verletzbarkeit oder Schadensanfälligkeit der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Im Plangebiet ist künftig nicht von einer hohen Nutzungsdichte und in der Folge nicht von einer hohen Bevölkerungsdichte (wie z. B. in Wohn-, Kerngebieten) auszugehen. Aufgrund der hier künftig zulässigen Nutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) ist nicht von einem hohen Maß besonders schutzbedürftiger Menschen auszugehen (z. B. Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kranke, pflegebedürftige Menschen). Vor diesem Hintergrund sind die Flächen des Plangebietes gegenüber von außen einwirkenden schweren Unfällen und Katastrophen grundsätzlich als wenig anfällig und insofern als wenig schutzwürdig zu bezeichnen.

Ursache für Katastrophen (besonders schwerwiegendes schädigendes Ereignis) ist im Regelfall ein Naturereignis (z. B. Hochwasser, Erdbeben, Bergsturz, Lawinen, Steinschläge). Katastrophen können aber auch auf menschlichem Verhalten beruhen (z. B. Flugzeugabsturz, Terroranschlag). Wie sich aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt, sind die Flächen des Plangebietes hinsichtlich von außen einwirkender Katastrophen als nicht besonders anfällig zu bewerten (z. B. keine Lage in einem „Georisk - Gebiet“, keine unmittelbare Erdbebengefahr, nicht in einem Überschwemmungsgebiet liegend).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld sog. Störfallbetriebe gemäß der Seveso - III - Richtlinie.

Bei den im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen handelt es sich nicht um Einrichtungen, die besonders anschlag-/ terrorgefährdet sind (wie z. B. öffentliche Einrichtungen, Rathäuser, diplomatische Vertretungen, Industrieanlagen, Regierungsgebäude). Die Anfälligkeit gegenüber Eingriffen Unbefugter ist grundsätzlich als sehr gering zu bezeichnen.

Prüfrelevant ist die gleichsam „spiegelbildliche“ Frage, ob die künftig im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung so beschaffen sind, dass hier schwere Unfälle und Katastrophen nach Außen, also auf die Umgebung, beeinträchtigend wirken können. Mit Blick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Sonstiges Sondergebiet“) sowie auf die Größe und die Lage des Plangebietes im Verhältnis zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohngebiete) ist festzustellen, dass ausgehend von den Plangebietsfläche auf die Umgebung Beeinträchtigungen in Folge schwerer Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind, da es sich hier nicht um gefahrenanfällige Vorhaben und Nutzungen handelt.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)**

##### **3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

###### **3.1.1.1 Umweltbericht**

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg (DFK, Stand: 05/2025, zur Verfügung gestellt über die Stadt Bad Staffelstein)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbildung mit den Ergebnissen der Bestandsbegehungen und der Bestandsvermessung (beides H & P, 96047 Bamberg)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (06.05.2025, 20.05.2025, 26.06.2025), inkl. Fotodokumentation (H & P, 96047 Bamberg)
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß BayKompV (Stand: 29.07.2025, H & P 96047 Bamberg)
- Amtliche Biotopkartierung (Bayern Flachland)
- Arteninformationsseiten (LfU)

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (z. B. FNP/LSP, RP, amtliche Biotopkartierung, LEP, LEK, ABSP), Luftbilddauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des LEK, des „Umwelt Atlas Bayern“ sowie des „Bayern Atlas Plus“.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK bzw. aus den vom LfU zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP, des LEK, einer schalltechnische Untersuchung und örtliche Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Wasser“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK, des RP, des ABSP, des „Bayern Atlas Plus“ sowie des „Umwelt Atlas Bayern“ geprüft und beurteilt.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen/ Landschaftsbildanalysen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf den durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandsbegehungen, den Angaben des LEK, der Auswertung des FNP/LSP, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des LfU, der amtlichen Biotopkartierung, auf Hinweisen der UNB am LRA Lichtenfels sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotopen abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des LEK, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

Aufbau/Gliederung und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB.

### 3.1.1.2 Schalltechnische Untersuchung

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes - Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berlin: Beuth - Verlag 2023
- DIN 18 005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Berlin: Beuth - Verlag 2023
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Berlin: Beuth - Verlag 2024
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19, Ausgabe 2019, Köln: FGSV-Verlag 2019
- Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 4, Blatt 5840, Eisenbahnbundesamt 2022 mit Aktualisierung vom 01.07.2023
- Umgebungslärmkartierung für Hauptverkehrsstraßen innerhalb und außerhalb von Ballungsräumen - Runde 4, Umweltbundesamt 2022
- VDI - Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Berlin: Beuth - Verlag 1987
- DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Berlin: Beuth - Verlag 2018
- Ergebnisse der Amtlichen Straßenverkehrszählungen aus den Jahren 2000 bis 2024
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein
- vBBP/GOP „Grundfeld Nordwest“ der Ingenieur - AG H & P, Bamberg

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der SoundPLAN GmbH, Backnang in der Version 9.1 verwendet.

Das den Berechnungen zugrunde liegende Digitale Geländemodell wurde mithilfe folgender Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert:

- DGM1-Daten (1m-Gitter / ASCII-txt (at) Standard)
- 3D-Gebäudemodell LoD2 / CityGML-Format

### 3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Es fehlen konkrete Angaben zu den im Plangebiet vorhandenen niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserständen sowie zu den Baugrundverhält-

nissen. Besondere, zu erkennende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für den Umweltbericht notwendigen Angaben bestanden/bestehen nicht.

## 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

### 3.2.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Punkt 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB besteht eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des vBBP/GOP auf die Umwelt. Gegenstand des Monitoring sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des vBBP/GOP ergeben. Primärer Anwendungsbereich des durch die UP - RL (Umweltprüfung - Richtlinie) vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen, prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen des vBBP/GOP. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen, in diesem Fall der Stadt Bad Staffelstein, entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des jeweiligen kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

### 3.2.2 Herleitung der Überwachung

Das Überwachungskonzept konzentriert sich auf die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen. In der Praxis soll für die im Umweltbericht dargelegten und als erheblich erkannten Umweltauswirkungen geklärt werden, ob - und wenn ja, wie - diese überwacht werden sollen.

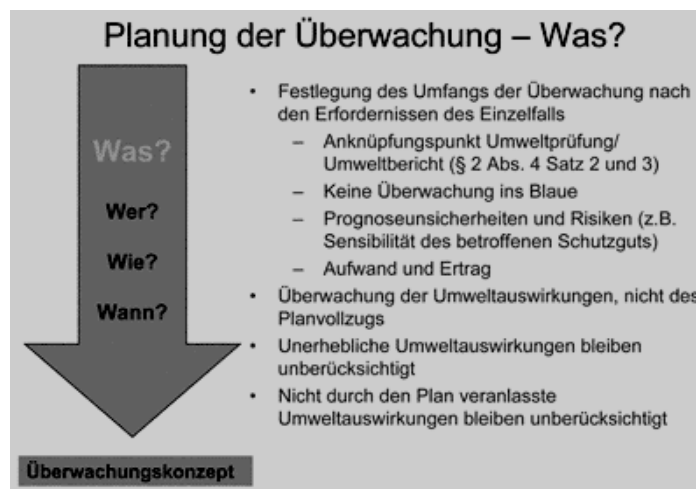


Abb. 30: Schematischer Überblick über schrittweisen Ablauf auf dem Weg zum Überwachungskonzept für das Monitoring (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen, was im Einzelfall zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll (s. Abb. 30). Hierzu wird auf die tabellarische Übersicht in Anlage 3 zur Planbegründung mit separatem Umweltbericht verwiesen. Bei der Überwachung kann auf interne Organisationsstrukturen der Stadt Bad Staffelstein zurückgegriffen werden. Sofern ohnehin noch nicht bereits geschehen, empfiehlt es sich gegebenenfalls, dass zukünftig die Überwachung bei einer Stelle in der Verwaltung zentral koordiniert wird. Die eigentliche Durchführung der Überwachung erfolgt dann unter Ausnutzung bestehender behördlicher Überwachungsstrukturen in Arbeitsteilung bei den jeweils fachlich kompetenten bzw. zuständigen städtischen Dienststellen sowie unter Einbeziehung übergeordneter Fachstellen (z. B. LRA, WWA, Regierung). Ergänzend kann die Stadt Bad Staffelstein die Kooperation mit Umweltverbänden, mit ehrenamtlich Interessierten o. ä. suchen. Grundsätzlich besteht seitens der Stadt Bad Staffelstein auch die Möglichkeit, die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen auf einen Vorhabenträger zu übertragen oder deren Kosten in Folgekostenvereinbarungen einzubeziehen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge). Im Rahmen des Monitorings geht es nicht um die Befriedigung eines fachlich motivierten naturwissenschaftlichen Erkenntnisinteresses, sondern darum, Anhaltspunkte für erhebliche Abweichungen von den im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen zu erfassen, d. h. die Stadt Bad Staffelstein soll auch ohne aufwändige, eigene Ermittlungen von Umweltdaten ihrer Überwachungspflicht nachkommen können.

### 3.2.3 Beschreibung der Überwachung

Auf die Angaben in Anlage 3 zur Planbegründung mit separatem Umweltbericht wird verwiesen.

## 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der zur Stadt Bad Staffelstein gehörende Ortsteil Grundfeld liegt im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels, ca. 3,5 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums des Hauptortes Bad Staffelstein, südöstlich der Bundesautobahn BAB A 73, beiderseits der Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“). Das Plangebiet befindet sich im Norden/Nordwesten von Grundfeld, nördlich/nordwestlich an der St 2197 („Bundesstraße“). Der vBBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 3,80 ha und setzt im Wesentlichen auf einer Fläche von ca. 1,55 ha ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Pferdesportanlage“, auf ca. 0,07 ha eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Interne Grundstückerschließung“) sowie ca. 2,18 ha private Grünflächen. Das Planungsvorhaben verursacht aufgrund seiner geschickten Planung keinen naturschutzrechtlichen Eingriff und insofern keinen entsprechenden Kompensationsbedarf. Artenschutzrechtliche Belange wurden untersucht. Erarbeitete Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF - Maßnahmen stellen sicher, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Gesetzlich geschützte oder amtlich kartierte Biotope o. ä. sind vom vBBP/GOP nicht betroffen, gleichfalls keine sonstigen, naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete/Flächen. Die Belange der an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung)

wurden untersucht und sind planerisch berücksichtigt (insbesondere im Hinblick auf den Emissionsschutz). Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen in Folge der Planung bezogen auf die Schutzgüter in Form einer Kurzübersicht wie folgt zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Mensch/Lärm</b>	Mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch/Erholung</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Flora/Fauna</b>	mittel Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Oberflächenge-wässer</b>	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	<b>keine</b>
<b>Oberflächenwasser</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Klima/Luft</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Landschafts-/Sied-lungsbild</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	<b>keine</b>

Tab. 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse“) wird hingewiesen. Weiterhin wurden für die Erstellung des Umweltberichtes folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas  
[www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/](http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Lichtenfels 10/2005. München  
[https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absptext\\_lif.pdf](https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absptext_lif.pdf)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Windows - Installationsprogramm)  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern  
[www.umweltatlas.bayern.de/startseite/](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen. 09/2019. Augsburg  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)

- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Stand: 12/2021, München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand: 01.06.2023  
[https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_2023/230601\\_LEP\\_Lesefassung.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus  
[https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus\\_info](https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info)
- BUSSE/KRAUS: Bayerische Bauordnung. Kommentar (Loseblattsammlung, 2 Bände), Stand: 05/2025 (158. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand: 02/2025 (158. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- GIERKE, SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. Verlag W. Kohlhammer, 1. Auflage 2019, Stuttgart
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand 2005)  
<https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/index.htm>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand: 08/2024), 96052 Bamberg  
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 02/2025. Erich Schmidt Verlag, Berlin

- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 28.10.2025  
G:\STA2501\Bauleitplanung\BBP\BBP\_EW\Beg\_EW\Be  
g-2025-10-28\_EW.doc



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg



## C. ANLAGEN

- Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan  
Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen  
Anlage 3: Übersichtstabelle Monitoring  
Anlage 4: CEF - Fläche Feldlerche