



# Stadt Bad Staffelstein

---

## VORABZUG

### 10. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grundfeld - Nordwest“

## Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Festgestellt am 27.01.2026

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>3</b>
<b>3.1</b>	Verfahrensart	<b>3</b>
<b>3.2</b>	Behörden-/Trägerbeteiligung	<b>3</b>
<b>3.3</b>	Öffentlichkeitsbeteiligung	<b>4</b>
<b>3.4</b>	Verfahrensverlauf	<b>4</b>
<b>3.5</b>	Durchführung des Verfahrens	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	Lage des Änderungsbereiches	<b>5</b>
<b>4.2</b>	Abgrenzung des Änderungsbereiches	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2025)	<b>7</b>
<b>5.2</b>	Bestandsvermessung (Stand: 05/2025)	<b>7</b>
<b>5.3</b>	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 05/2025, 06/2025)	<b>7</b>
<b>5.4</b>	Planunterlagen	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	<b>7</b>
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	<b>7</b>
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	<b>12</b>
<b>6.2</b>	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)	<b>18</b>
6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	<b>18</b>
6.2.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	<b>22</b>
<b>6.3</b>	Überörtliche Planungen	<b>27</b>
<b>6.4.</b>	Interkommunales Abstimmungsgebot	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>27</b>

<b>7.1</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>27</b>
<b>7.2</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>28</b>
<b>7.3</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>29</b>
<b>7.4</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>29</b>
<b>7.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>31</b>
<b>7.6</b>	<b>Geothermie</b>	<b>31</b>
<b>7.7</b>	<b>Wasser</b>	<b>31</b>
7.7.1	Grundwasser/Schichtenwasser	31
7.7.2	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	31
7.7.2.1	Allgemeine Hinweise	31
7.7.2.2	Fließ-/Stillgewässer	32
7.7.2.3	Wassersensible Bereiche	32
<b>7.8</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>33</b>
7.8.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	33
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	34
7.8.3	Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“)	34
7.8.4	Belange der Landwirtschaft	35
<b>8.</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>35</b>
<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>36</b>
<b>8.2</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>36</b>
<b>8.3</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>36</b>
8.3.1	Allgemeine Hinweise	36
8.3.2	Schmutzwasserbeseitigung	36
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	36
8.3.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	37
8.3.5	Müllbeseitigung	37
<b>8.4</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>37</b>
<b>8.5</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft:</b>	<b>37</b>
<b>8.6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>38</b>
8.6.1	Verkehrslärm	38
8.6.2	Landwirtschaftliche Immissionen	38
<b>8.7</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Darstellungen</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN</b>	<b>39</b>
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>39</b>



## **A. PLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlagen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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, sowie
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

### **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Die Stadt Bad Staffelstein plant im Nordwesten des Gemeindeteiles Grundfeld die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“. Wesentliches Ziel des vBBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“)“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/ Pferdesportanlage („W/PSA“)“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, privater Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Weide/Koppel“ bzw. „Private Garten-/ Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen 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. Bis dato liegen neun wirksame FNP-/LSP - Änderung vor. Gemäß dem fortlaufenden Änderungsindex erhält die vorliegende erneute Änderung demnach den Änderungsindex „10“.

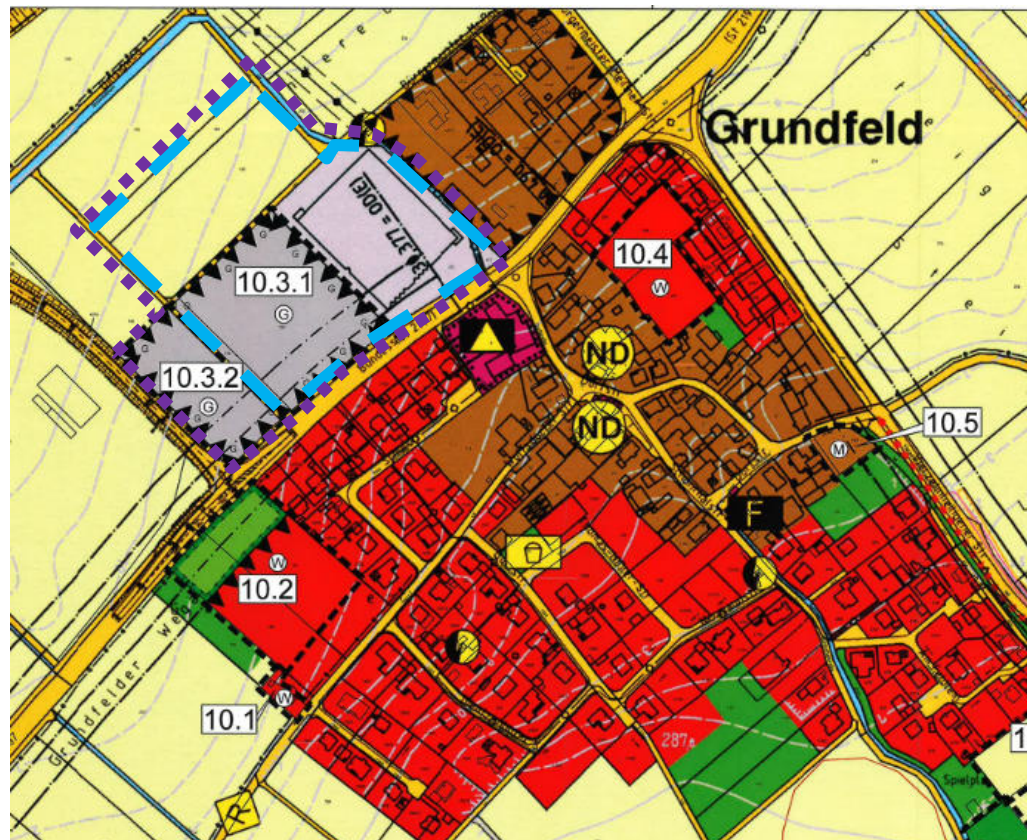


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des vBBP/GOP mit blau gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt, Geltungsbereich der FNP-/LSP – Änderung mit violett gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt); Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

Dem FNP/LSP sind für den Geltungsbereich folgende relevante Aussagen zu entnehmen (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1):

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (gelbe Flächen, s. Abb. 1)
- Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB (orangene Flächen, s. Abb. 1)
- Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Nr. 1 BauGB (graue Flächen, s. Abb. 1)
- 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. 1)
- Ortsdurchfahrtsgrenze St 2197 (schwarze Linie mit Zahlen und Kennzeichnung OD(E), s. Abb. 1)
- Fließgewässer (blaue Flächen, s. Abb. 1)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich wird, kann der vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Um dem

Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der FNP/LSP daher geändert werden. Die notwendige FNP-/LSP - Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vBBP/GOP „Grundfeld Nordwest“.

Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-/LSP - Änderung erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein am 29.07.2025.

### **3. VERFAHREN**

#### **3.1 Verfahrensart**

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene, zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

#### **3.2 Behörden-/Trägerbeteiligung**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in Folge der Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanänderungsverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange 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 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. Markt Ebensfeld
22. Stadt Scheßlitz
23. Gemeinde Wattendorf
24. Stadt Lichtenfels
25. Gemeinde Untersiemau
26. Gemeinde Großheirath
27. Gemeinde Itzgrund

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

### **3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Weder im Rahmen der frühzeitigen noch im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen bei der Stadt Bad Staffelstein Stellungnahmen ein.

### **3.4 Verfahrensverlauf**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	29.07.2025
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschlussbeschluss:	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 Öffentlichkeitsbeteili-	10.11.2025

gung:

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.11.2025 - 12.12.2025
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	11.11.2025 - 12.12.2025
Feststellungsbeschluss:	27.01.2026
Genehmigung:	-
Bekanntmachung Genehmigung:	-

### 3.5 Durchführung des Verfahrens

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

## 4. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

### 4.1 Lage des Änderungsbereiches

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 und beiderseits der Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“, s. Abb. 2).



Abb. 2: Lage des Ortsteiles Grundfeld im Raum (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Der Änderungsbereich (ÄB) befindet sich im Norden/Nordwesten von Grundfeld, nördlich/nordwestlich an der St 2197 („Bundesstraße“, s. Abb. 3).



Abb. 3: Lage des ÄB im Ortsteil Grundfeld (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

## 4.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Geltungsbereichsgröße (= Plangebiet/ÄB) des ÄB beträgt ca. 4,43 ha. Der ÄB 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, vormals Gastronomie-/Biergarten-/Beherbergungsbetrieb, Stellplatzflächen), |
| im Süden  | durch die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 187/3 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) und 187/1 (Gemeindeverbindungsstraße Richtung Reundorf),  |
| im Westen | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 186 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker), 180 (Wirtschaftsweg) und 185 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) sowie  |
| im Osten  | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 176 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg, Gehölzbestand entlang St 2197) 176/1 (Geh-/Rad-/ Wirtschaftsweg entlang St 2197) und 252 (St 2197/ „Bundesstraße“)   |

begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 177 - 179, 180 (TF), 181 (TF), 183, 184, 186 (TF), und 195 (TF).



## **5. PLANGRUNDLAGEN**

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

Der FNP-/LSP - Änderung 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.

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

Die Planänderung basiert auf einer terrestrischen, digitalen Bestandsvermessung (Stand: 05/2025, Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P), 96047 Bamberg). Diese sind in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt.

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

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 Flächen des Änderungsgeltungsbereiches. 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).

### **5.4 Planunterlagen**

Bestandteile der FNP-/LSP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 5.000, festgestellte Planversion (Stand: 27.01.2026), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zur festgestellten Planversion (Stand: 27.01.2026), 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. 4, hellgelbe Fläche) bzw.

innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 4, hellblaue Senkrechtparallelschraffur). Bad Staffelstein ist als Mittelzentrum und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als Doppelzentrum eingestuft (s. Abb. 4, rote Kreise, schwarz umrandet mit schwarzer Verbindungslinie).

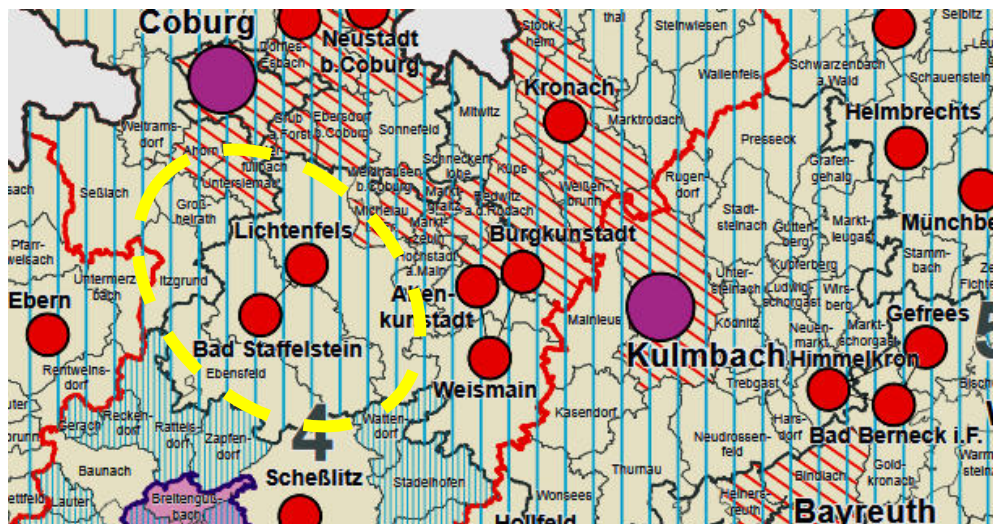


Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Darstellung genordet, o. M., Lage der Gemeinde gelb gestrichelt gekennzeichnet, Quelle: LEP)

Für die FNP-/LSP - Änderung 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 Woh-*

*nungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, einschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen oder zu halten. Die FNP-/LSP - Änderung mit den darin getätigten Darstellungen steht im Kontext mit dieser Zielvorgabe und bereitet deren Umsetzung vor.*

- 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. Die Planänderung bereitet keine ausgleichsrelevanten/-pflichtigen Eingriffe vor, die im Rahmen nachgelagerter Planungsprozesse kompensiert werden müssten. Tatsächlich erfolgt eine Umfangsreduzierung bisher dargestellter gewerblicher Bauflächen in Grünflächen bzw. in Sonderbauflächen. Insofern wird gegenüber dem Status quo keine zusätzliche, erstmalig neue Flächeninanspruchnahme vorbereitet. Dem Erhalt der im ÄB vorhandenen Flächen und Strukturen kann die Stadt Bad Staffelstein vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Umwandlung bisher gewerblich nutzbarer, derzeit aber ungenutzter 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 besser in den Bestand ein, als dies im Falle der bisherigen gewerblichen Nutzung der Fall war. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge der FNP-/LSP - Änderung 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. Die FNP-/LSP - Änderung 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 länd-

licher 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. Die FNP-/LSP - Änderung setzt hier neu 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 der Planänderung 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 ÄB - Flächen, 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 von Sonderbauflächen. Insofern berücksichtigt die Stadt Bad Staffelstein auch durch diese Rücknahme von Bauflächen im bisherigen Außenbereich die Zielvorgabe der Landesplanung. Die FNP-/LSP - Änderung 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 Darstellung der Sonderbauflächen erfolgt unverändert in direkter Anbindung an eine geeignete Siedlungsflächeneinheit. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge der Planänderung nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein auch einen wirtschaftlichen 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 ÄB zu erwartenden Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

- 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 der Planänderung sind Wanderkorridore im Wasser und in der Luft nicht tangiert. Den ÄB 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 die Planänderung weder verschlechtert noch verbessert. Vorhandenen Austauschbeziehungen zwischen dem ÄB und den nordwestlich und südwestlich benachbarten Flächen der freien Landschaft werden von der Planänderung (insbesondere in Folge der Darstellung von Grünflächen) gleichfalls nicht tangiert. Ein Verstoß gegen die Normvorgabe dieses Planungszieles liegt nicht vor.*

### Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen des LEP.

#### 6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

*Die FNP-/LSP - Änderung bereitet die Sicherung von Flächen für diesbezügliche Entwicklungen vor.*

- 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 von Sonderbauflächen handelt es sich aus den vorgenannten Gründen auch um einen Belang im öffentlichen Interesse, also nicht nur im Interesse des Vorhabenträgers. Aus den vorgenannten Gründen geht hervor, wie und in welchem Umfang die Planänderung der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. 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.*

- 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 Darstellungen 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 Wandel 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:

*Die Planänderung und die auf dieser Grundlage im ÄB 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. Die Planänderung berücksichtigt diesen Grundsatz. Die Planänderung ermöglicht eine klimagerechten Planung. Im ÄB 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 der ÄB innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Er liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/ Blockschläge, Rutschungsbereiche) und auch nicht innerhalb einer Erdbebenzone gemäß DIN 1998 - 1. Er liegt weiterhin nicht innerhalb von Hoch-*

wassergefahrenflächen und/oder von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, aber randlich innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch stellt die Planänderung sicher, dass sämtliche Bauflächen außerhalb dieser Bereiche liegen. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die späteren Festsetzungen ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Flächen gewährleisten. 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: Der AB 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 der AB 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.

- 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 der Planänderung 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 Baugebietserschließung dienender Straßen wird nicht notwendig. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung.*

*dung 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 des ÄB 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 Darstellung 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 Nutzungsänderung erfolgt im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen. 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 Erschließung des ÄB 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 ÄB sind von der Planänderung 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 ÄB 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 bei den im ÄB vorkommenden Böden um Böden über dem Landkreisdurchschnitt. Es handelt sich weiterhin um Böden des Diluviums, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Da die bisherigen Eigentümer/-innen der im ÄB liegenden Ackerflächen ihre Flächen freiwillig verkauft bzw. hierfür Tauschgrundstücke 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:

*Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

- 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“).*

- 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 teilsflächig um die Überplanung von Flächen der freien Landschaft sowie um bereits derzeit überbaute/versiegelte, anthropogen überprägte Flächen, die am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes liegen und an örtliche/überörtliche Erschließungsstraßen sowie an bestehende Siedlungsflächen angrenzen. Die ÄB - Flächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (keine besonderen Erholungsstrukturen wie Aussichtspunkte, Spielplatz o. ä. vorhanden). Den in Folge der Planänderung vorbereiteten, teilsflächigen 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 ÄB 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 ÄB 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:

*Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagwasserbeseitigung/-versickerung vorzusehen.*

- 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:

*Der ÄB liegt randlich innerhalb wassersensibler Bereiche, jedoch nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten und/oder Hochwassergefahrenflächen. Hierzu sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Hinweise zu geben. Die dargestellten Sonderbaufläche 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 ÄB nicht vorhanden.*

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung 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. 5, hellgelbe Flächen) bzw. innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 5, hellblaue Senkrechtparallelschraffur).

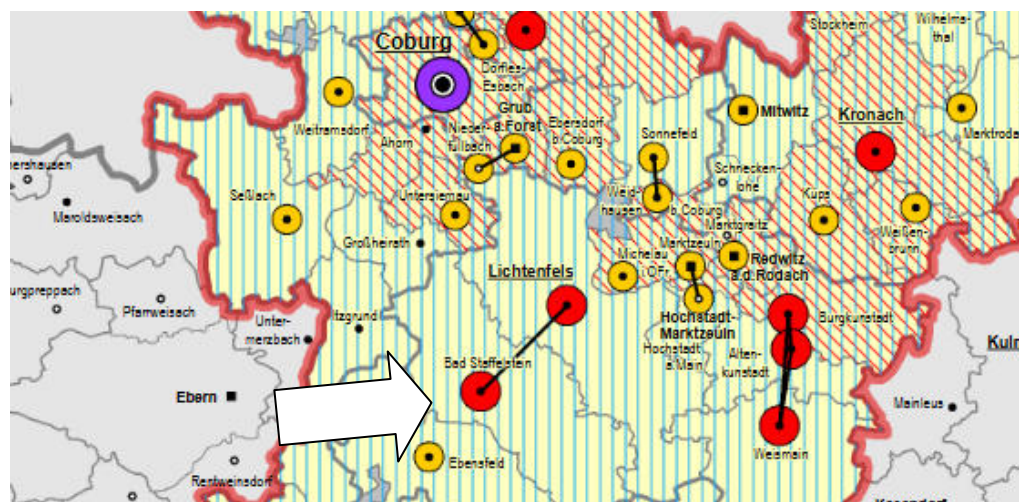


Abb. 5: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Bad Staffelstein mit weißem Pfeil markiert; Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für die FNP-/LSP - Änderung 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 die FNP-/LSP - Änderung ein Bestandteil ist, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Die durch die Planänderung vorbereitete räumliche Ordnung/Entwicklung dient u. a. 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 der Planänderung die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/-kompensation vorzusehen und der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.*

- 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:

*Die Planänderung 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 ÄB bislang noch nicht überbauten/versiegelten Bereichen räumt die Stadt Bad Staffelstein weitestmöglichen Vorrang ein. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen weitestmöglich zu berücksichtigen. 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 Planänderung 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 Flächen des ÄB 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 Nutzungsänderung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Darstellung von Sonderbauflächen gegenüber der bisherigen Darstellung gewerblicher Bauflächen 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 ÄB 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 (s. Teil A., Kap. 7.6 „Geothermie“).*

- 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 Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt im Bereich bereits derzeit bebauter/versiegelter Flächen. Die FNP-/LSP - Änderung sieht unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo keine Erweiterung/Vergrößerung der bisherigen Siedlungsflächendarstellungen 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 der Planänderung bereitet die Stadt Bad Staffelstein nach ihrem Verständnis die Beseitigung einer vorhandene Baulücke im Sinne der Beseitigung einer Brache (mit Gebäudeleerstand) vor bzw. macht eine solche Entwicklung möglich.*

Innerhalb des ÄB 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. Der ÄB liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, jedoch innerhalb eines Naturparkes.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen des LEP.

## 6.2.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für die FNP-/LSP - Änderung 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 Flächen des ÄB 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, Vierzehnheili-*

*gen) 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:

*Die FNP-/LSP - Änderung bereitet keinen Verlust an Bodenflächen vor. Tatsächlich stellt die Änderung sicher, dass künftig im FNP/LSP im Ortsteil Grundfeld weniger Bauflächen dargestellt sind, als bisher. Bisher gewerblich dargestellte Bauflächen werden in Flächen für die Landwirtschaft und in Grünflächen geändert. Bisher gewerblich darstellte Bauflächen werden weiterhin in Sonderbauflächen geändert.*

- 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 die FNP-/LSP – Änderung dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Bodens Rechnung trägt. Die dortigen Ausführungen gelten hier sinngemäß. Gemäß der Schutzgutkarte „Boden“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes Oberfranken (LEK) liegt der ÄB nicht innerhalb erosionsgefährdeter Bereiche. In Folge der künftig zulässigen 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. B I 1.2.3.1 (G), 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. Im Bereich gewerblich genutzter Flächen ist in der Regel ein höheres Maß an Emissionen zulässig bzw. mit einem höheren Maß an Emissionen zu rechnen. Auch unter diesem Aspekt bereitet die FNP-/LSP - Änderung gegenüber dem Status quo eine Verbesserung vor. Mit den dargestellten Grün- und Sonderbauflächen sind keine Emissionen verbunden, die sich lufthygienisch besonders negativ auf die Umgebung auswirken.*

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

Hierzu wird festgestellt:

*Keines der in der Begründung zu diesem Grundsatz aufgelisteten Gebiete hervorragender und besonderer Bedeutung ist durch die FNP-/LSP - Änderung betroffen.*

- Stadtnahe und großflächige Wälder sollen zur Vermeidung von Immissionsbelastungen sowie wegen ihre für die Erholung günstigen Bestandsklimas in ihrer Funktion erhalten werden (s. Kap. B I 1.2.3.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Waldflächen sind von der Planänderung nicht betroffen.*

- Zur Sicherung von Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen soll ein Biotopverbund aufgebaut werden (s. Kap. B I 1.3.5 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Gemäß der Begründungskarte 5 „Biotopverbundachsen“ liegt der ÄB nicht innerhalb einer Verbundachse.*

- 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:

*Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Die Flächen des ÄB entfalten keine signifikante, negativ erhebliche, besonders augenfällige Fernwirkung. Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.*

- 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. 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die FNP-/LSP - Änderung führt zu einer Zunahme von Freiflächen. Wertvolle Baumbestände sind im ÄB nicht vorhanden.*

- 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 ÄB nicht vorhanden. Es wird keine Planung weithin sichtbarer Infrastruktureinrichtungen vorbereitet.*

- 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:

*Die Planänderung bereitet keine Beeinträchtigung von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für die Erholung vor.*

- 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:

*Grundfeld verfügt über keinen Anschluss bzw. keine Haltestellen des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrs. Jedoch liegt der AB verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich zweier überörtlicher Hauptverkehrswege.*

- 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:

*Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.*

- 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:

*Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.*

- 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 ÄB nicht vorhanden bzw. von FNP-/LSP - Änderung 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 der FNP-/LSP - Änderung nicht vorbereitet, 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:

*Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.*

- 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 ÄB 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.*

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen und 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. Sie hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die FNP-/LSP - Änderung 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 der FNP-/LSP - Änderung 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 die FNP-/LSP - Änderung ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der FNP-/LSP - Änderung 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 der vorliegend prüfrelevanten Planänderung 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.

## **7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**

### **7.1 Bestandsbeschreibung**

Die Bestandssituation innerhalb des ÄB ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 6) zu entnehmen.

Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 178, 179, 183, 185 und 186 (alle Gmkg. Grundfeld) handelt es sich nahezu ebenflächige, ausgeräumte, d. h. gehölzfreie, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne besondere Randstrukturen (keine ausgeprägten Ackerränder/Säume 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 große, 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.



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

Das Grundstück Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) ist mit Ausnahme einiger weniger, zwischenzeitlich verwilderter/verbuschter Pflanzflächen (Ziergehölze, überwiegend auch nicht heimische Gehölzarten) vollständig überbaut (eingeschossige Hallerbau mit flachen Satteldächern, südseitig mit mehreren Verladerrampen) bzw. versiegelt (Betonverbundpflaster). Aufgrund fehlender Nutzung sowie fehlender Pflege zeigen sich die Pflasterflächen zunehmend 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. 180 und 181 (beide Gmkg. Grundfeld) handelt es sich jeweils um Wirtschaftswege

## 7.2 Schutzgebiete

Innerhalb des ÄB 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 ÄB keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Der ÄB liegt gleichfalls nicht innerhalb eines Naturparks, eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

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

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des ÄB weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die FNP-/LSP - Änderung 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 Südosthälfte des ÄB 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 Nordwesthälfte des ÄB 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:

#### 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 Schwemmlern
- 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 frostepfindlich

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

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.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt der ÄB 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. Der ÄB liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

## 7.5 Altlasten

Innerhalb des ÄB ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die den ÄB umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

## 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 für jeden Einzelfall 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 Grundwasser/Schichtenwasser

Der ÄB liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Der nördlich/nordwestlich des ÄB gelegene „Schöntalbach“ stellt für das Grundwasser die Vorflut dar.

### 7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

#### 7.7.2.1 Allgemeine Hinweise

Der ÄB liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- 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

#### 7.7.2.2 Fließ-/Stillgewässer

Im ÄB sind keine Stillgewässer vorhanden. Durch den ÄB führt der „Schöntalbach“ (Gewässer III. Ordnung), der innerhalb des ÄB vollständig verrohrt ist und anschließend nördlich/nordwestlich außerhalb des ÄB als naturferner Entwässerungsgraben weiterverläuft.

#### 7.7.2.3 Wassersensible Bereiche

Der ÄB liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ randlich/teilflächig innerhalb sog. wassersensibler Bereiche (s. Abb. 7). Unter Berücksichtigung der Empfehlungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind die Sonderbauflächen so dimensioniert, dass sie vollständig außerhalb der wassersensiblen Bereiche liegen. Nur die neu dargestellten Grünflächen liegen innerhalb dieser Bereiche.

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. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung inhaltlich und ggf. auch planerisch zu berücksichtigen.



Abb. 7: Wassersensible Bereiche (hellbraune Flächen) im ÄB (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

## 7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

### 7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge zukünftiger Veränderungen des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. 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 ÄB 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. In Folge der FNP-/LSP - Änderung, der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sowie der auf dieser Grundlage zulässigen Bauwerke wird sich das Siedlungs-/Landschaftsbild nicht negativ erheblich verändern/verschlechtern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Belangen des Siedlungs-/Landschaftsbildes mittels Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Mit Blick auf den Status quo (großmaßstäbliche, architektonisch/gestalterisch geringwertige Bestandsgebäude) und die bis dato maßgebende Darstellung gewerblicher Bauflächen im FNP/LSP ist unter Berücksichtigung der geänderten Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Pferdsportanlage“ festzustellen, dass sich künftig der landschafts- und siedlungsbildgestalterische Zustand gegenüber dem Ist - Zustand verbessern kann/wird.

## 7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

### Allgemeines:

Die FNP-/LSP - Änderung darf gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des ÄB keine negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) vorbereiten. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Nachweise zu führen (z. B. zum Thema Artenschutz, Immissionsschutz). Ebenso ist in den nachgelagerten Planungsphasen umgekehrt nachzuweisen, dass innerhalb des ÄB keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden.

Es ist nicht zu erkennen, dass die FNP-/LSP - Änderung und die auf dieser Grundlage vorbereitete Baugebietsausweisung gegenüber dem Status quo Einschränkung/Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten auslöst, 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. In Folge der künftig im ÄB zulässigen Nutzungen/Einrichtungen 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-, Wärmegewinnung, Energie-/ Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen 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 kann planerisch ausgeschlossen werden.

## 7.8.3 Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“)

Der ÄB liegt östlich 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 entsprechenden 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.

Der ÄB liegt teilflächig inner-, teilflächig außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf freier Strecke der St 2197. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die dargestellten Sonderbauflächen verfügen bereits derzeit über eine eigene Zufahrt zur St 2197, über die die bisher gewerblich genutzten Flächen erschlossen waren/sind.



Die Errichtung neuer, an die St 2197 anschließender Grundstückszufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist unzulässig. Die Zufahrt zum ÄB erfolgt unverändert an der derzeit bereits vorhandenen Stelle, welche innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

Es zeichnet sich aktuell nicht ab, dass Anpassungs-/Umbauarbeiten an der St 2197 notwendig werden.

Auf die von der St 2197 ausgehenden, auf den ÄB einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und zu berücksichtigen. 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 (Ackerflächen) sowie eines Milchviehstalles.

Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden, landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.4.2 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

Im Rahmen der der FNP-/LSP - Änderung nachgelagerten Planungsverfahren ist dafür zu sorgen, dass benachbarte, landwirtschaftlich genutzte/nutzbare Flächen nicht abgeschnitten bzw. deren Erreichbarkeit nicht erschwert wird.

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.

## 8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine sog. vorbereitende Bauleitplanung, in der im Sinne einer Absichtserklärung ausschließlich die sich aus der geplanten (in diesem Sinne beabsichtigten) städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt werden soll. Damit entwickelt der FNP/LSP zunächst grundsätzlich keine unmittelbare allgemein verbindliche Außenwirkung gegenüber Dritten. Der FNP/LSP stellt keine Rechtsnorm dar. Auf § 5 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Aussageschärfe des FNP/LSP als städtebauliches Entwicklungsprogramm muss ausreichend Spielraum für nachfolgende Planungen belassen. In diesem Sinne kann



der FNP/LSP auch die konkrete Konfliktbewältigung grundsätzlich z. B. der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung überlassen (Abschichtung, Entwicklungsgebot).

## **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Dargestellt werden Sonderbauflächen („SO“) mit der Zweckbestimmung (Zwb.) „Wohnen/Pferdesportanlage“ („W/PSA“) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Hier erfolgt die Umwandlung im bisher wirksamen FNP/LSP dargestellter gewerblicher Bauflächen.

## **8.2 Verkehrsflächen**

Die im ÄB liegenden Teilflächen der Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) sind unverändert als Verkehrsflächen (im Sinne eines öffentlich nutzbaren Wirtschaftsweges) dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

## **8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **8.3.1 Allgemeine Hinweise**

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. Nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass die beabsichtigten Sonderbauflächen an die Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bad Staffelstein angeschlossen werden können.

### **8.3.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Flächen des ÄB können an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese ist ausreichend leistungsfähig, um die künftig im Plangebiet anfallenden, zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen und geordnet ableiten zu können. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist gewährleistet. Bereits derzeit entwässern die vor Ort faktisch vorhandenen, gewerblich genutzten Flächen in diese Kanalisation.

### **8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Umfeld des ÄB ist sowohl eine grundsätzlich geeignete Vorflut („Schöntalbach“) als auch eine Mischwasserkanalisation vorhanden, in die bereits derzeit die im bis dato wirksamen FNP/LSP dargestellten gewerblichen Bauflä-



chen und der örtlich faktisch vorhandene Bestand entwässern. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann insofern als grundsätzlich gesichert betrachtet werden.

#### 8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

##### Trinkwasser:

Der ÄB kann und wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges und ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz ist in den im Umfeld des ÄB verlaufenden, öffentlichen Erschließungsstraßen 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.

##### Löschwasserversorgung:

Im Rahmen der Bauvorlage und des damit verbundenen, jeweils notwendig werdenden Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind durch die künftigen Bauherren/-innen/Grundstückseigentümer/-innen im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks) nachzuweisen.

#### 8.3.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Lichtenfels organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

### 8.4 Grünflächen

Im Nordwesten des ÄB sind Grünflächen dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Hier erfolgt die Umwandlung im bisher wirksamen FNP/LSP dargestellter Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) bzw. dargestellter gewerblicher Bauflächen.

### 8.5 Flächen für die Landwirtschaft:

Der bisher wirksame FNP/LSP stellt auf den im ÄB liegenden Teilflächen der Fl.-Nr. 186 (Gmkg. Grundfeld) bisher gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Diese Darstellung wird in Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB geändert. Demnach reduziert die Stadt Bad



Staffelstein ihre im wirksamen FNP/LSP bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen im Zuge der vorliegenden FNP-/LSP - Änderung um ca. 0,58 ha zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft.

## **8.6 Immissionsschutz**

### **8.6.1 Verkehrslärm**

Der ÄB liegt im Einwirkungsbereich der St 2197 und der BAB A 73. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Sachverhalte mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen. Im Bedarfsfall sind auf dieser Ebene schallschutztechnische Festsetzungen zu erarbeiten.

### **8.6.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Im Umfeld des ÄB befinden sich große, zusammenhängende, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Aussiedlerhof (Milchviehstall). Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange und Wechselwirkungen sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und zu berücksichtigen.

## **8.7 Sonstige Planzeichen und Darstellungen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-/LSP - Änderung ist zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV).

## **9. ARTENSCHUTZ**

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 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)



Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu ermitteln, zu prüfen und - sofern notwendig - Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF - Maßnahmen zu erarbeiten und verbindlichen festsetzen bzw. anderweitig zu sanktionieren.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Der ÄB umfasst eine Fläche von gerundet ca. 4,43 ha und teilt sich wie folgt auf:

Sonderbauflächen:	1,57 ha	35,44 %
Grünflächen:	2,23 ha	50,34 %
Verkehrsflächen:	0,05 ha	1,13 %
Flächen für die Landwirtschaft:	0,58 ha	13,09 %
<b>Geltungsbereichsgröße gesamt:</b>	<b>4,43 ha</b>	<b>100,00 %</b>

## 11. 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, Erdgeschoss, Zimmer 1.07) 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

Es gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Dieser enthält eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff). Vor diesem Hintergrund wird auf das zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführte verbindliche Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grundfeld - Nordwest“ und auf die hier

durchgeführte, detaillierte, den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB entsprechende Umweltprüfung verwiesen. Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ergeben/ergaben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären.

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 27.01.2026  
G:\STA2501\Bauleitplanung\FNP\_FB\beg\_FB\beg  
2026-01-27\_FB.doc



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

