



Stadt Bad Staffelstein

VORABZUG

12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „St. - Veit - Straße“

Planbegründung

mit separatem Umweltbericht

Entwurf vom 28.07.2026

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

A.	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	2
3.1	Verfahrensart	2
3.2	Behörden-, Trägerbeteiligung	3
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	4
3.4	Verfahrensverlauf	4
3.5	Verfahrensdurchführung	5
4.	LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	5
4.1	Lage des Änderungsbereiches	5
4.2	Abgrenzung des Änderungsbereiches	6
5.	PLANGRUNDLAGEN	6
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2026)	6
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 07/2024, 04/2026 -07/2026)	6
5.3	Planunterlagen	7
6.	PLANUNGSVORGABEN	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	7
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	7
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	11
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 „Windenergie“)	17
6.2.1	Ziele (Z) der Raumordnung	17
6.2.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	21
6.3	Überörtliche Planungen	25
6.4	Interkommunales Abstimmungsgebot	25
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	26
7.1	Bestandsbeschreibung	26

7.2	Schutzgebiete	26
7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	27
7.4	Geologie/Baugrund	27
7.5	Altlasten	28
7.6	Geothermie	28
7.7	Wasser	28
7.7.1	Allgemeine Informationen	28
7.7.2	Grundwasser/Schichtenwasser	29
7.7.3	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	29
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	30
7.8.1	Landschafts-/Siedlungsbild	30
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	30
7.8.3	Landwirtschaft	31
8.	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	31
8.1	Art der baulichen Nutzung	31
8.2	Verkehrsflächen	31
8.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	32
8.3.1	Allgemeines	32
8.3.2	Schmutzwasserbeseitigung	32
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	32
8.3.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	32
8.3.5	Müllbeseitigung	33
8.4	Immissionsschutz	33
8.4.1	Verkehrslärm	33
8.4.2	Schul-/Kinderlärm	33
8.4.3	Landwirtschaftliche Immissionen	33
8.5	Sonstige Planzeichen und Darstellungen	34
9.	ARTENSCHUTZ	34
10.	FLÄCHENBILANZ	34
11.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	34
B.	UMWELTBERICHT	35

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. 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 Hauptort Bad Staffelstein westlich der Realschule, in westlicher Verlängerung der „St. - Veit - Straße“ westlich der „Dr. - Hümmer - Straße“, nördlich der „Sudetenstraße“ und östlich des „Äußeren Frankenringes“ die Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO und die Durchführung des dafür notwendigen Bauleitplanverfahrens.

Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1). Dieser wurde vom Landratsamt (LRA) Lichtenfels mit Schreiben vom 13.07.2006 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.07.2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung wurde am 17.07.2018 festgestellt, mit Bescheid des LRA Lichtenfels vom 27.02.2020 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 28.09.2020 wirksam. Der FNP/LSP wurde zwischenzeitlich zehnmal geändert.

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

- Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (s. Abb. 1, rote Flächen mit „W“ in schwarz umrandeten, weiß gefüllten Kreis)
- Flächen für Gemeinbedarf (s. Abb. 1, Fläche in Violett/Magenta, mit Umrandung aus schwarzen Punkten)
- Straßenverkehrsflächen (s. Abb. 1, gelbe Fläche)



Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ mit hellblau gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Stadt Bad Staffelstein)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Die bisherige Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf sowie der Verkehrsflächen entspricht jedoch nicht mehr den städtebaulichen Zielen, die die Stadt Bad Staffelstein mit dem BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ verfolgt. Demnach sollen die bisher dargestellten Flächen für Gemeinbedarf in Wohnbauflächen geändert und der Umfang bisher dargestellter Verkehrsflächen zeichnerisch angepasst werden.

Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, hat die Stadt Bad Staffelstein am 28.04.2026 daher den Beschluss gefasst, den wirksamen FNP/LSP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern und das hierfür notwendige Bauleitplanänderungsverfahren durchzuführen.

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. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
6. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
8. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
9. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv) Coburg, Coburg
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
12. Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Kulmbach, Kulmbach
13. BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin
14. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
15. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
16. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
17. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf
18. Kreisbrandrat, Hr. Kraus, LRA Lichtenfels, Brandschutzdienststelle
19. Kreisheimatpflegerin, Fr. Göldner, Weismain
20. Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels

21. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
22. Markt Ebensfeld
23. Stadt Scheßlitz
24. Gemeinde Wattendorf
25. Stadt Lichtenfels
26. Gemeinde Untersiemau
27. Gemeinde Großheirath
28. Gemeinde Itzgrund

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

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

(Angaben werden bei Bedarf im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	14.05.2024
Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschlusses/Auslegungsbeschluss	28.04.2026
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	30.04.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.05.2026 - 05.06.2026
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung:	04.05.2026 - 05.06.2026
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	28.07.2026
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	07.08.2026
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.08.2026 - 18.09.2026
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	10.08.2026 - 18.09.2026
Feststellungsbeschluss:	-
Genehmigung:	
Bekanntmachung Genehmigung:	-

3.5 Verfahrensdurchführung

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

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

4.1 Lage des Änderungsbereiches

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels, südlich/südöstlich des Maines, westlich der Bundesautobahn BAB A 73, beiderseits der Staatsstraße St 2197, beiderseits der Bahnlinie „5100 Ebensfeld - Bad Staffelstein“ (s. Abb. 2).



Abb. 2: Lage von Bad Staffelstein im Raum (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

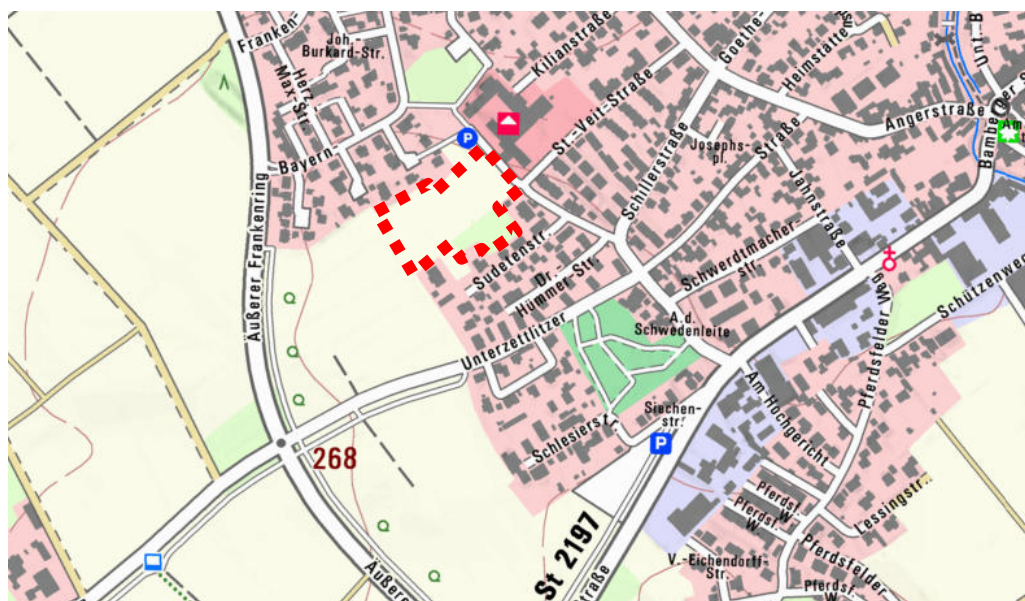


Abb. 3: Lage des ÄB im Hauptort Bad Staffelstein (ÄB mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Der Änderungsbereich (ÄB) liegt östlich der Straße „Äußerer Frankenring“ in südwestlicher Verlängerung der „St. - Veit - Straße“ und nördlich der „Sudetenstraße“ (s. Abb. 3).

4.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Geltungsbereichsgröße (= Plangebiet/ÄB) beträgt ca. 0,43 ha. Der ÄB liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein, wird

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1776, 1777, 1778, 1779/1 (alle Ackerflächen), 1780 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1780/2 (Grünstreifen) und 1780/1 (Parkfläche, Container), |
| im Süden | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1645/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776/1, 1777/6 (beide Ackerflächen), 1777/5 (Ackerfläche, Gartenfläche), 1644, 1644/4 (beide Ackerflächen), 1644/2 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche) und 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“), |
| im Westen | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1766 und 1765 (beide Ackerflächen) sowie |
| im Osten | durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1785/4 (Weg) und 1802 („St. - Veit - Straße“) |

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Fl.-Nr. 1644/1, 1776 (TF), 1777 (TF), 1777/2, 1778 (TF), 1778/1, 1779 und 1802 (TF).

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 05/2026)

Der Planung liegt die DFK des ADBV Coburg zugrunde (zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bad Staffelstein, Stand: 05/2026). Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe dargestellt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der DFK.

5.2 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 04 - 07/2024, 04/2026 - 07/2026)

Anfang März 2024 (06.03.2024) erfolgte durch H & P eine erste Begehung zur detaillierten Bestandserfassung/-aufnahme der örtlichen Verhältnisse und zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Diese diente als Grundlage sowie zur Vorbereitung (Identifizierung relevanter Biotopflächen, Biotop- und Lebensraumstrukturen) der anschließenden, ausschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung dienenden Begehungen. Die anschließenden Begehungen (22.04.2024, 23.05.2024, 26.07.2024) dienten ausschließlich der

für die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung notwendigen Bestandserfassung. Aufgrund einer längeren Unterbrechung des Planungsprozesses in den Jahren 2024 und 2025 wurden vorsorglich im April 2026 (01.04.2026, 13.04.2026) sowie im Juni/Juli 2026 (16.06.2026, 07.07.2026) erneute Begehungen durchgeführt, um die im Jahr 2024 gewonnenen Erkenntnisse auf ihre Gültigkeit/Aussagekraft und unveränderte Aktualität hin zu überprüfen.

5.3 Planunterlagen

Bestandteile der FNP-/LSP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 28.07.2026), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Entwurf (Stand: 28.07.2026), 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 Mittel- und gemeinsam mit der Stadt Lichtenfels als Doppelzentrum eingestuft (s. Abb. 4, rote Kreise, schwarz umrandet mit schwarzer Verbindungslinie).

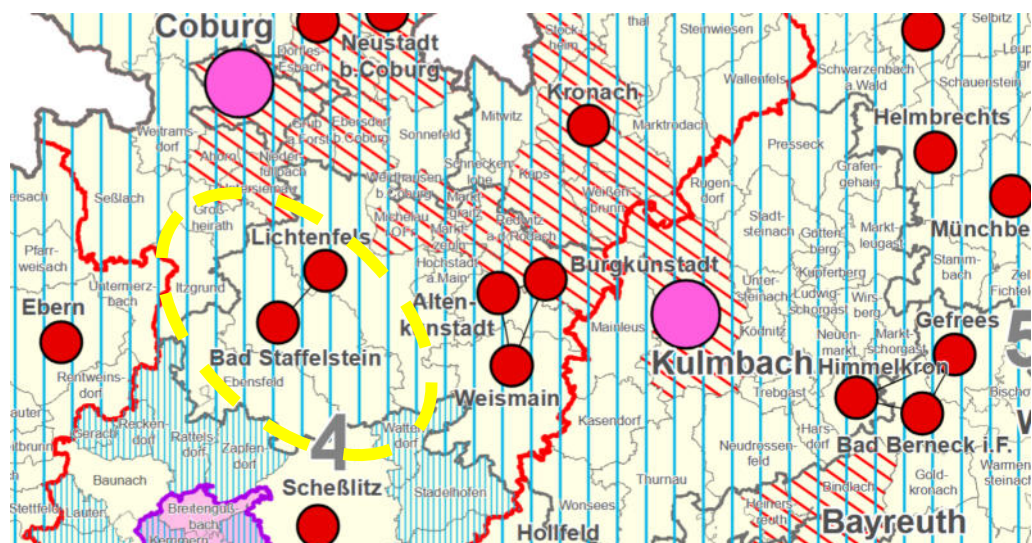


Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Lage gelb gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

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 Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, einschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen oder zu halten. Die FNP-/LSP - Änderung ist ein Baustein, die Bedeutung der Stadt Bad Staffelstein als lebenswerte Stadt zu erhalten, auch als Wohnort zu stärken und für die Zukunft zu sichern, in dem sie die planerischen Voraussetzungen für eine Neuentwicklung schafft.

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

Hierzu wird festgestellt:

Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlich geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. Unvermeidbare, ausgleichsrelevante/-pflichtige Eingriffe sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu kompensieren. Dem Erhalt der im AB vorhandenen Flächen und Strukturen (ausschließlich Ackerflächen) kann die Stadt Bad Staffelstein vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles keinen Vorrang einräumen. Die beabsichtigte Entwicklung fügt sich städtebaulich in den Bestand ein. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen wird in Folge der FNP-/LSP – Änderung nicht

vorbereitet. Bei den überplanten Flächen handelt es sich weder um Flächen, denen im Hinblick auf Natur-, Artenschutz bzw. auf den Schutz von Natur und Landschaft gegenüber anderen Nutzungen Vorrang einzuräumen wäre, noch um besonders seltene und/oder besonders schützens-/erhaltenswerte Flächen/Strukturen mit geringer ökologischer Belastbarkeit.

- 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 (Vorbereitung der Schaffung von Wohnbauflächen und dadurch Schaffung der Voraussetzung für neue positive Entwicklungsansätze z. B. in Form des Zuzuges von Neubürgern).

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

Hierzu wird festgestellt:

Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen u. a. lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreicht oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung. Die Stadt Bad Staffelstein liegt in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Die FNP-/LSP - Änderung BBP/GOP bereitet die Sicherung von Flächen für positive Neuentwicklungen (Steigerung der Attraktivität der Stadt Bad Staffelstein als Wohn-/Lebensstandort) vor.

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

Hierzu wird festgestellt:

Auf dieser Grundlage wird der Stadt Bad Staffelstein eine Entwicklungspriorität eingeräumt, von der sie Gebrauch macht. Dieses Vorrangprinzip trägt dazu bei, bestehende strukturelle Defizite abzubauen und möglichst

keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Auf die vorhergehenden Ausführungen zu Kapitel 2.2.3 (Z, LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Die Stadt Bad Staffelstein ermöglicht/unterstützt mit der FNP-/LSP - Änderung 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:

Der vorliegende ÄB ist von Siedlungsflächen umgeben und schafft eine sinnvolle Siedlungsentwicklung im Sinne einer Nutzungsvereinheitlichung. Es erfolgt keine über den bisher dargestellten Siedlungsflächenbestand hinausgehende Ausweisung neuer Bauflächen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Die geplante Siedlungsfläche bindet an eine geeignete, bestehende Siedlungseinheit an. Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge der FNP-/LSP - Änderung nicht ausgelöst/vorbereitet. Auf diese Weise gewährleistet die Stadt Bad Staffelstein auch künftig einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.

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

Hierzu wird festgestellt:

Vorhandene Verkehrsinfrastrukturen („St. - Veit - Straße“) werden durch die im ÄB neu angedeutete Erschließungsstraße sinnvoll ergänzt. Eine Überlastung der Bestandsinfrastruktur in Folge der künftig zulässigen Wohnbebauung kann aufgrund der Anzahl künftiger Baugrundstücke und der hier begrenzten, höchstzulässigen Wohneinheitenanzahl ausgeschlossen werden. Die Planung erfolgt nachhaltig, sodass künftig ein weiterer Ausbau der geplanten Verkehrsflächen zur Erschließung neuer Flächen möglich ist.

- 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.

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 Wohnraum sollen geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung bereitet die Sicherung von Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes vor.

- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren und Baumaßnahmen förderte die Stadt Bad Staffelstein u. a. die Errichtung von Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren, für die Kinderbetreuung, für Industrie, Gewerbe und Handel sowie von Siedlungsflächen zur Errichtung von Mehrfamilienwohngebäuden. Mit der FNP-/LSP - Änderung bereitet sie die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzel-/Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor und zielt hier auf eine weitere Interessentengruppe ab (z. B. Familien, Senioren). Sie schafft damit die Voraussetzung, zukünftig ihr Grundstücksangebot und das Spektrum dort zulässiger Bauweisen weiter aufzufächern. Ihr strategisches Vorgehen zeigt, dass die Stadt Bad Staffelstein bei raumbedeutsamen Planungen alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden 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. Dies bedeutet, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen sollen. Die Stadt Bad Staffelstein hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt/begründet. Bei der vorbereitenden Darstellung von Baulandflächen zur Realisierung eines neuen Wohngebietes handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist diesbezüglichen Belangen mittels Festsetzungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. Festsetzung einer höchstzulässigen GRZ, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) Rechnung zu tragen und auf diese Weise sicherzustellen, dass unvermeidbare Eingriffe

ressourcenschonend ausgeführt werden (z. B. Minimierung des Flächenanteiles von Erschließungsstraßen zu Gunsten von Wohnbauflächen, insofern Erschließung vieler Baufläche mit wenig Verkehrsflächen).

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung 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, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie 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.

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung ist ein Baustein auf dem Weg, eine langfristige Auslastung bzw. einen langfristig wirtschaftlichen Betrieb vorhandener Versorgungs-/ Entsorgungseinrichtungen sicherstellen zu können. Hinsichtlich des Aspektes der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen“) verwiesen.

- 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. Zur Verringerung

der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Die Planänderung berücksichtigt diesen Grundsatz. Die Planänderung ermöglicht eine klimagerechte 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:

Der ÄB liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und nicht in einem Verdichtungsraum. 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. 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-/ Blockschlägen, Rutschungsbereiche). Er liegt nicht innerhalb wassersensibler Bereiche, von Hochwassergefahrenflächen, von Überschwemmungsgebieten o. ä. 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 ÄB 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. Der ÄB liegt in einer Fläche mit hoher Inversionsgefährdung und einer vorhandenen Kaltluftgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt der ÄB innerhalb von Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der vergleichsweise 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 in Bad Staffelstein 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, er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Bad Staffelstein liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. 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. Flächen- und energiesparende 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. 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 erfolgt über bereits derzeit bestehende Straßenverkehrsflächen. Es handelt sich nicht um die Ausweisung neuer Siedlungsflächen, sondern um die Änderung der im wirksamen FNP/LSP bisher dargestellten Art der baulichen Nutzung.

- 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 bzw. des Siedlungskörpers erfolgt nicht. Die geplante Bauflächenausweisung 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 des bestehenden Ortsrandes.

- 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:

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden. Es kommt zur Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerflächen). Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im ÄB liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus stark lehmigem Sand (SL) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Diluviums. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind. Die Bodenzahl liegt bei 35 - 53, die Ackerzahl bei 35 - 54. Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Potenziale der Energieeinsparung und der 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 die geplante, maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung geeignet und durch bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche erreichbar und erschlossen ist. Dies trägt zu einer Minimierung des Erschließungsaufwandes, der Erzeugung der durch künftigen Fahrverkehr verursachten Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen/werden 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 Entwicklungsziele der Stadt Bad Staffelstein notwendig ist. Dem Erhalt von Natur und Landschaft kann innerhalb der Flächen des ÄB kein Vorrang eingeräumt werden. Sie spielen weder als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/ Allgemeinheit (z. B. keine Erholungsstrukturen wie Sitzgelegenheiten, Aussichtspunkte, Spielplätze, schattenspendende Gehölze vorhanden) noch für die derzeit noch in Ortsrandlage befindlichen Wohngrundstücke (z. B. Naturbeobachtung) sowie für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Walker o. ä. entlang der im Umfeld des ÄB vorhandenen Feldwege und Straßen eine Rolle. Es handelt sich um einen räumlich nachvollziehbaren Lückenschluss zwischen bereits bestehenden, bebauten Siedlungsflächen. Darüberhinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage für den Menschen erhalten.

- 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:

Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um ökologisch bedeutsame Naturräume im Sinne des LEP. Fließgewässer sind nicht vorhanden bzw. werden von der Planänderung nicht tangiert, ebenso keine wertvollen, gesetzlich geschützten Grünlandbereiche und keine Streuobstbestände.

- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten 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:

Wanderkorridore in der Luft bleiben unbeeinträchtigt. Durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme und durch die Bauflächenausweitung kommt es teilsflächig zu einem Verlust landgebundener Lebensräume bzw. zu einer Verschiebung von Lebensraumspektren. Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind. Bereits derzeit entfalten sowohl die westlich benachbarten Straßenflächen als auch die östlich, nördlich und südlich

benachbarten Siedlungsflächen erhebliche Barrierewirkungen im Hinblick auf Wechselbeziehungen der Plangebietsflächen mit der freien Landschaft. In Folge der Planänderung kommt es unter diesem Aspekt weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist diesbezüglichen Belangen mittels eingriffsminimierender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (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 Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der ÄB liegt nicht innerhalb eines festgesetzten und/oder faktischen Überschwemmungsgebietes oder innerhalb wassersensibler 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-, Boden- und/oder sonstige Kulturdenkmäler 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, hell-

gelbe Flächen) bzw. innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 5, hellblaue Senkrechtparallelschraffur).

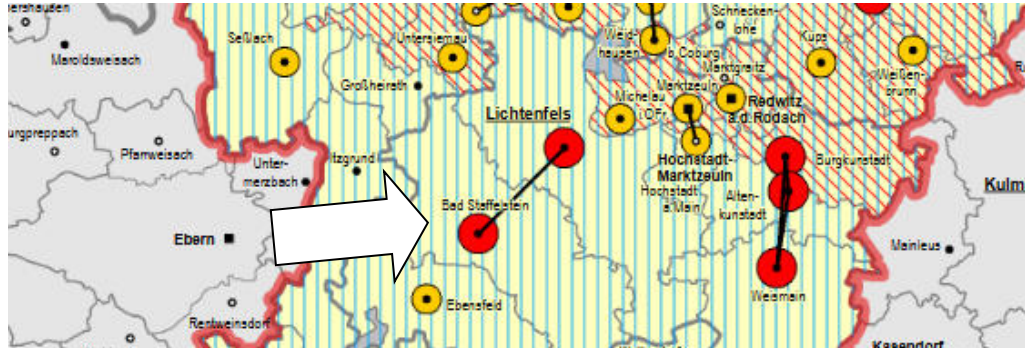


Abb. 5: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Bad Staffelstein markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

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 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 (z. B. Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes) soll hingewirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten 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 Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, erhöht werden (s. Kap. A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Die FNP-/LSP - Änderung trägt dieser Vorgabe Rechnung.

- 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:

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 zu Punkt A II 2.2 (Z) des RP ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales dringend 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 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.“ Bei dem gewählten Standort handelt es sich um Flächen, die ausreichend leistungsfähig sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Prägung hält die Stadt Bad Staffelstein den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht 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 im ÄB nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Stadt Bad Staffelstein nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des ÄB kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen Beeinträchtigung des örtlichen Landschaftsbereiches auszugehen.

- Die wertvollen Landschaftsteile der Region sollen als ein Netz von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, entwickelt und im notwendigen Umfang gepflegt werden (s. Kap. A II 2.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 7.2 („Schutzgebiete“) wird verwiesen. Wertvolle Landschaftsteile im Sinne des RP (z. B. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgebiete) sind im ÄB nicht vorhanden.

- 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 Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“), warum die Inanspruchnahme bisherige Außenbereichsflächen begründet und insofern gerechtfertigt ist und warum Innenbereichsflächen nicht genutzt werden können.

- 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:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen.

- 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 diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) und zu Ziel BVI 1.6 (RP) wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Dem Entstehen von Baulücken wirkt die Stadt Bad Staffelstein mit der Festlegung eines Bauzwanges entgegen.

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 gleichfalls nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten und von Naturparks.

Zusammenfassende Bewertung:

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

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:

Weder bei den im ÄB liegenden Flächen noch bei dem den ÄB umgebenden Landschaftsraum handelt es sich um Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (s. auch Begründungskarte 4 „Landschaftsbildbewertung“: mittlere Bedeutung). Charakteristische Strukturen sind nicht vorhanden. Die Flächen des ÄB sind nicht von einer besonderen Vielfalt geprägt.

- 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 neuen Verlust an Bodenflächen vor. Es erfolgt ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich von bereits derzeit im FNP/LSP dargestellten Bauflächen.

- 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 Schadstoffeintragungen 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 Stadt Bad Staffelstein 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 innerhalb potenziell gering erosionsgefährdeter Bereiche. In Folge der geplanten Nutzungen ergeben sich keine besonderen Schadstoffeintragsrisiken.

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

Hierzu wird festgestellt:

In Folge der FNP/LSP - Änderung und der auf dieser Grundlage zukünftigen Nutzung wird sich keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Situation ergeben. Der ÄB liegt nicht in einem Verdichtungsraum.

- 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:

Der ÄB liegt in keiner der gemäß Begründung zum RP ausgewiesenen Kalt- und Frischluftleitbahnen.

- Ortsränder 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 soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neu geschaffen werden (s. Kap. B I 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im ÄB sind keine wertvollen Baumbestände vorhanden und werden insofern nicht überplant. Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um erhaltenswürdige/-werte Grün-/Freiflächen im Sinne des Grundsatzes.

- 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 erfolgt keine vorbereitende Planung weithin sichtbarer Infrastruktureinrichtungen, Siedlungsflächen o. ä.

- Die historische Kulturlandschaft soll erhalten, gepflegt und gegebenenfalls saniert werden (s. Kap. B I 1.4.2.5 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um schützenswerte, historische Kulturlandschaftsflächen. Nach der Begründungskarte 4 „Landschaftsbildbewertung“ handelt es sich diesbezüglich um Flächen mit mittlerer Bedeutung.

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

Hierzu wird festgestellt:

Das Planänderungsvorhaben bereitet keine Beeinträchtigung von Landschaftsräumen mit besonderer Bedeutung für die Erholung vor.

- Die Siedlungsentwicklung soll 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:

In ca. 1,0 km Entfernung befindet sich im Hauptort Bad Staffelstein eine Regionalbahnhaltstelle. In ca. 50,0 m Entfernung östlich außerhalb des ÄB befindet sich eine Bushaltstelle („Bad Staffelstein Realschule“). Eine günstige Verkehrserschließung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist sichergestellt.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll 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 beachtet werden: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, NATURA - 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen, Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern (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 ange-

passt werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken (s. Kap. B VI 4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung orientiert sich an der der Stadt Bad Staffelstein bekannten Nachfragesituation. Die Planänderung bereitet diesbezügliche Entwicklungen vor.

- 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 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 Nachbar-

kommunen 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.

Die im ÄB liegenden Flächen vollflächig als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen genutzt und sind gehölzfrei.



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

Der ÄB unterliegt dem Einfluss landwirtschaftlicher Immissionen, ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im ÄB und den westlich angrenzenden Flächen außerhalb des ÄB, sowie Verkehrslärmimmissionen (ausgehend von dem westlich benachbarten „Äußeren Frankenring“). Es handelt sich um weitgehend unbewegtes, ebenflächiges Gelände.

7.2 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland befinden sich innerhalb des ÄB keine amtlich kartierten Biotope, keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine nach Art 23 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope. 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) sind im ÄB und/oder in dessen Umfeld nicht ausgewiesen/ nicht vorhanden, ebenso keine europarechtlich geschützten Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete). Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des ÄB auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen). Naturdenkmale sind im ÄB nicht vorhanden. Der ÄB liegt weder innerhalb von Naturparken noch von Landschaftsschutzgebieten noch von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

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 nach aktuellem Kenntnisstand somit weder durch die FNP-/LSP - Änderung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert.

7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich der ÄB im Bereich folgender geologischer Haupteinheit:

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

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen, ingenieurbiologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

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

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000, „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, 22g).

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 „Angewandte Geologie“) ist der Bau von Erdwärmesonden nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung bis 100 m Tiefe ist von Locker- über Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist möglich. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar eingestuft. Der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist gleichfalls möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren.

7.7 Wasser

7.7.1 Allgemeine Informationen

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

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}

- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2024
- Wassersensible Bereiche

7.7.2 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor. Gemäß Angaben der digitalen, hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“) ist großräumig von einer nach Norden/Nordwesten/Westen (Richtung „Main“) gerichteten Fließrichtung auszugehen.

7.7.3 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ergibt sich kein Hinweis auf einen potenziellen Fließweg bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss (s. Abb. 7).

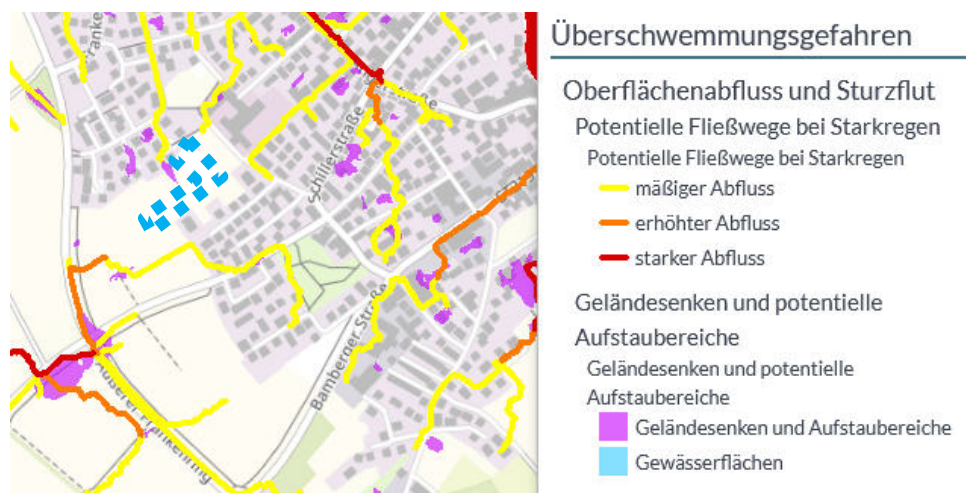


Abb. 7: Darstellung der Überschwemmungsgefahren bei Starkregen (ÄB mit blau gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle LfU Bayern)

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Teiche/Weiher, Tümpel), ebenso keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben).

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Landschafts-/Siedlungsbild

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 bei 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 und die bis dato maßgebende Darstellung von Flächen für Gemeinbedarf im FNP/LSP ist unter Berücksichtigung der geänderten Darstellung einer Wohnbaufläche festzustellen, dass sich künftig der landschafts- und siedlungsbildgestalterische Zustand gegenüber dem Ist - Zustand nicht verschlechtern wird.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

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 techni-

sche Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärme- und 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 Landwirtschaft

Der ÄB befindet sich im Umfeld landwirtschaftlicher Flächen (Ackerflächen).

Bezüglich des Belanges der auf den ÄB einwirkenden, landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.4.3 („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.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Böden um Flächen der Klasse „Ackerland“. Sie bestehen aus stark lehmigem Sand (SL) oder sandigem Lehm (sL) der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch eine nur 10cm bis 25 cm mächtige Krume, die sich deutlich/allmählich von einem verdichteten/schwach rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Es handelt sich um Böden des Diluviums, das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden sind. Die Bodenzahl liegt bei 35 - 53, die Ackerzahl bei 35 - 54. Die Böden liegen größtenteils über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl: 43). Aus den in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) genannten Gründen kann die Stadt Bad Staffelstein dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen keinen Vorrang einräumen.

8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Dargestellt werden Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Hier erfolgt die Umwandlung im bisher wirksamen FNP/LSP dargestellter Flächen für Gemeinbedarf.

8.2 Verkehrsflächen

In westlicher Verlängerung der „St. - Veit - Straße“ sind Verkehrsflächen dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.3.1 Allgemeines

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser in Neubaugebieten ortsnahe 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. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse zu berücksichtigen diese Vorgaben (s. nachfolgende Ausführungen).

8.3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das im ÄB künftig anfallende Schmutzwasser kann an die in der „Dr. - Hümmer - Straße“ vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Kanalisation ist ausreichend leistungsfähig, die im ÄB anfallenden Schmutzwassermengen auch zukünftig - nach erfolgter Nachverdichtung - geordnet ableiten zu können. Das Schmutzwasser wird anschließend der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist gewährleistet.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“) ist eine Versickerung im ÄB grundsätzlich möglich. Eine Vorflut ist nicht vorhanden. Die im Umfeld des ÄB vorhandene Mischwasserkanalisation ist nicht dafür geeignet, dass im ÄB künftig anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt aufnehmen zu können. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse zu berücksichtigen.

8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das ÄB kann und an die bestehende, gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Ein hierfür notwendiges Leitungsnetz ist in der „St. - Veit - Straße“ und in der Dr. - Hümmer - Straße“ vorhanden.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bad Staffelstein und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhanden.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Für die beabsichtigte Bauflächenentwicklung muss - wie für den umgebenden Bestand auch - eine Löschwassermenge von ca. 96 m³ innerhalb eines Zeitraumes von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen. Auf die Arbeitsblätter „W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W 331 Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ wird hingewiesen. In der Nähe des ÄB sind Hydranten an der Kreuzung „Dr. - Hümmer - Straße“/„St. - Veit - Straße“, in der „Sudetenstraße“ auf Fl.-Nr. 1645/2 (Gmkg. Bad Staffelstein), sowie drei weitere Hydranten auf der „Bayernstraße“ (Fl.-Nr. 1785/30, Gmkg. Bad Staffelstein) vorhanden.

8.3.5 Müllbeseitigung

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

8.4 Immissionsschutz

8.4.1 Verkehrslärm

Der ÄB liegt im Einwirkungsbereich der St 2197, des „Äußeren Frankenrings“ sowie der Bahnlinie „Bamberg - Hof“. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen des anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens mittels einer schalltechnischen Untersuchung planerisch zu berücksichtigen.

8.4.2 Schul-/Kinderlärm

Der ÄB liegt in direkter Nachbarschaft zu einer Schule. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden Planungsprozesse zu berücksichtigen.

8.4.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Im Umfeld des ÄB befinden sich große, zusammenhängende, landwirtschaftliche Nutzflächen. 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.

8.5 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 ca. 0,43 ha. Diese Fläche teilt sich gemäß Planzeichnung im Einzelnen wie folgt auf:

Wohnbauflächen:	ca. 0,26 ha	60,47 %
Verkehrsflächen:	ca. 0,17 ha	39,53 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	ca. 0,43 ha	100,00 %

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, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden.

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

B. UMWELTBERICHT

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 RdNr. 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 28.07.2026
G:\STA2401\Bauleitplanung\FNP\beg-2026-07-
28_EW.doc



Höhnen & Partner
INGENIEURGESELLSCHAFT
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg