



Stadt Bad Staffelstein

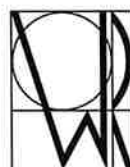
Landkreis Lichtenfels

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Begründung und Umweltbericht

in der Fassung vom 17.07.2018

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**STADT BAD STAFFELSTEIN
Landkreis Lichtenfels**

Begründung und Umweltbericht

in der Fassung vom 17.07.2018

INHALTSVERZEICHNIS

A) EINFÜHRUNG	5
1. Planungsanlass und Erfordernis der Planung	5
2. Das Planaufstellungsverfahren	6
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4. Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bad Staffelstein	6
5. Hinweise zur Karten- bzw. Plangrundlage und zu den Flächenbilanzierungen	6
B) INHALT DER ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (FNP)	8
1. Zilgendorf	8
2. Altenbanz	9
4. Stadel	11
5. Neubanz	12
6. Hausen	13
7. Unnersdorf	13
8. Nedensdorf	15
9. Schönbrunn	16
10. Grundfeld	18
11. Vierzehnheiligen	20
12. Wolfsdorf	20
13. Romansthal	21
14. Wiesen	21
15. Unterzettlitz	22
16. Horsdorf	23
17. Loffeld	25
18. Stublang	26
19. Uetzing	28
20. Weisbrem	29

21.	Gößnitz	30
22.	Serkendorf	30
23.	Frauendorf	32
24.	Schwabthal	32
25.	End	34
26.	Kaider	35
27.	Kümmersreuth	35
28.	Krögelhof	36
30.	Bad Staffelstein - West	40
31.	Bad Staffelstein - Kurbereich	41
32.	Bad Staffelstein - Nord	42
33.	Bad Staffelstein - Mitte	43
34.	Bad Staffelstein - Verkehrsspanne Nord-Ost	44
35.	Bad Staffelstein - Feuerwehrhaus und Bauhof	45
C)	ZUSAMMENFASSUNG / BILANZIERUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHEN NACH FLÄCHENNUTZUNG	48
D)	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT)	51
1.1	Einleitung	51
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	51
1.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	53
1.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	53
1.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	59
1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	59
1.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	60
1.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	60
1.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60

A) Einführung

1. Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Die erste Fassung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Bad Staffelstein wurde im Jahr 1983 wirksam.

Im Jahr 1992 wurde der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gefasst. Mit dem Feststellungsbeschluss wurde das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung der genannten Pläne im Jahr 2006 abgeschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat im Jahr 2015 beschlossen, in das bestehende Konzept des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes einzelne Änderungen und Ergänzungen einarbeiten zu lassen.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gibt es mehrere Gründe:

- In der Zwischenzeit wurden Bebauungspläne aufgestellt und Baugenehmigungen erteilt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden in diesen Fällen an bereits vollzogene Änderungen angepasst.
- Die technische Infrastruktur wurde im Stadtgebiet weiter ausgebaut: Im Flächennutzungsplan werden neue Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen dargestellt.
- Die Grenzen von Schutzgebieten wurden verändert.
- Durch neue verkehrsplanerische Projekte wurden Veränderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan verursacht.
- Die Bedeutung und der Umfang von Flächen für regenerative Energiequellen ist in der Bauleitplanung gestiegen. Der Regionalplan wurde in diesem Bereich geändert.
- In der Kernstadt Bad Staffelstein hat sich insbesondere der Kurbereich dynamisch entwickelt.
- In den kleineren Ortsteilen besteht der Bedarf nach Siedlungsflächenerweiterung für die Eigenentwicklung.

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes stellt keine grundlegende Überarbeitung dar, sondern stützt sich im Wesentlichen auf die Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aus dem Jahr 2006.

In die Planunterlagen werden auch Berichtigungen eingearbeitet: Teilweise wurden die vom Stadtrat festgestellten Flächennutzungsplan-Änderungen aus dem Jahr 2006 nicht genehmigt. Darauf und auf die geänderten Darstellungen wird in der Begründung hingewiesen.

In der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein werden insgesamt rund 386 Änderungen, Berichtigungen und Ergänzungen zusammengefasst.

2. Das Planaufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Staffelstein hat am 15.09.2015 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Vorschläge für die Planänderungen wurden im Wesentlichen durch die städtische Baubehörde erarbeitet und durch die politischen Fraktionen des Stadtrates ergänzt.

In der Zeit vom 06.03.2017 bis 05.04.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden zeitlich parallel ab dem 09.04.2018 bis zum 08.05.2018 durchgeführt.

In der öffentlichen Stadtratssitzung am 17.07.2018 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes festgestellt und damit das Änderungsverfahren abgeschlossen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

In der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (2006) wurden die relevanten Aussagen des Regionalplanes der Planungsregion Oberfranken-West genannt. So weit Änderungen des Regionalplanes die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein betreffen, wird im Text darauf hingewiesen.

4. Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bad Staffelstein

25.05.1987	09.05.2011	31.12.2014	31.12.2015	10.01.2017	03.01.2018
9.883	10.286	10.125	10.231	10.549	10.588

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2015
Homepage der Stadt Bad Staffelstein (25.02.2017)
Homepage des Landkreises Lichtenfels (25.02.2017)

Die Einwohnerzahl der Stadt Bad Staffelstein ist in den vergangenen ca. 30 Jahren um 705 Personen (um insgesamt 7,1 %) gestiegen. Für die Zukunft ist zu erwarten, dass sich die Einwohnerzahl weiterhin leicht positiv entwickeln wird.

5. Hinweise zur Karten- bzw. Plangrundlage und zu den Flächenbilanzierungen

Die Änderungen, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein vorgenommen werden, wurden in Teilplänen dargestellt, die sich jeweils auf Ortsteile oder Stadtgebiete beziehen. Die Ortsteile wurden (von Norden nach Süden) num-

meriert. Auf diese Nummerierung der Ortsteile und der Änderungen bezieht sich auch die Begründung.

Für die Erstellung der Planzeichnung wurde der aktuelle Katasterplan über den wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2006) gelegt.

Die Planzeichnung enthält somit einerseits den aktuellen Stand der Siedlungsentwicklung und andererseits die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Linienförmige Veränderungen des Plans - z.B. das Eintragen des Verlaufs einer Leitung oder die Veränderung eine Schutzgebietsbegrenzung - wurden in die Flächenbilanzierungen nicht aufgenommen.

Der bestehende Flächennutzungsplan liegt für die Bearbeitung der aktuellen Fortschreibung als Planzeichnung auf Papier bzw. elektronisch als Bilddatei (PDF) vor. D.h. die einzelnen Signaturen - z.B. veränderte Grenzen des Landschaftsschutzgebietes - können nicht gelöscht werden, sondern lediglich als nicht mehr gültig gekennzeichnet werden.

Die Stadt Bad Staffelstein plant, nach Abschluss der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes diesen in ein digitales Format zu überführen, das die Bearbeitung einzelner Linien- oder Flächendarstellungen (Layer) zulässt. Im Zuge der Digitalisierung sollen ungültig gewordene Signaturen gelöscht werden. Außerdem sollen nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen, die außerhalb der von den Kartenausschnitten erfassten Bereiche liegen, nach den Angaben der Fachbehörden ebenfalls in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

B) Inhalt der Änderungen und Ergänzungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

1. Zilgendorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
1.1.1	Nordwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 425/2 Teilfläche: 426	910	Landwirt. Fläche/ Wiese	Gemischte Baufläche
1.1.2	Nordwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 425	2657	Landwirtschaftliche Fläche, Streuobstwiese	Gemischte Baufläche
1.2	Dorfkern, gegenüber der Kapelle	Teilfläche: 413	1273	Gemeinbedarfsfl. / Nutzung: Scheune	Gemischte Baufläche
1.3	Südl. Dorfrand, östlich d. Str. nach Altenbanz	-/-	-/-	Landwirtschaftliche Fläche	Wasserleitung

In Zilgendorf umfassen die geplanten Flächennutzungsplanänderungen insgesamt eine Fläche von 4.840 m².

Die Gemischte Baufläche wächst um 4.840 m².

Die Gemeinbedarfsfläche verringert sich um 1.273 m² und die landwirtschaftliche Fläche um 3.567 m².

In den Flächennutzungsplan wurde der Verlauf der Wasserleitung eingetragen.

Zu 1.1.2: Gemischte Baufläche

Die geplante Neubebauung (Gemischte Baufläche) hält einen 6 m kürzeren Abstand zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung ein als bestehende Wohnhäuser (vgl. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.04.2017).

Damit der landwirtschaftliche Betrieb nicht durch Immissionsschutzanforderungen seitens der heranrückenden Wohnbebauung eingeschränkt wird, ist die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 6 m zur Grenze (in Richtung landwirtschaftlicher Betrieb) für immissionssensible Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

2. Altenbanz

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
2.1	Nördlicher Dorfrand	Jeweils Teilflächen: 95/1, 95/2, 95/3, 95	-/-	Wohnbaufläche	Eingrünung des Dorfrandes
2.2	Östlich der Kreisstraße LIF 1 nach Zilgendorf	-/-	-/-		Wasserleitung
2.3	Südl. der Kreisstraße LIF 1 nach Stadel	-/-	-/-		Abwasserkanal (Bestand)
2.4	Westlicher Dorfrand an der Str. nach Rossach	Ganz: 92, 93	3868	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
2.5	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 119	690	Gemischte Baufläche	Landwirtschaftliche Fläche
2.6	Südlicher Ortsrand	Ganz: 28	1885	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Altenbanz sind 6 Änderungen des Flächennutzungsplanes mit einer Fläche von insgesamt 6.443 m² geplant.

Die linienförmigen Änderungen 2.1 bis 2.3 gehen nicht in die Flächenbilanzierung ein.

In Altenbanz werden 3.868 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemischte Baufläche vergrößert sich um 1.195 m²

Insgesamt werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Altenbanz 5.063 m² neue Bauflächen ausgewiesen - zu Lasten der landwirtschaftlichen Fläche.

Zu 2.2 Wasserleitung

Vom Zweckverband zur Wasserversorgung Banzer Gruppe wird darauf hingewiesen, bei einer weiteren Bebauung der Ringschluss der Hauptleitung notwendig ist.

Zu 2.4 Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche wurde im Flächennutzungsplan gegenüber ihrer Darstellung im Entwurf um die Fläche der Kompensationsmaßnahme Nr. 26 der Neubaustrecke (NBS) VDE 8.1 der Deutschen Bahn AG reduziert.

Zu 2.6 Gemischte Baufläche

Die neu ausgewiesene Gemischte Baufläche am Südrand des Dorfes befindet sich in der Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes. Für die in diesem Bereich zugelassenen Bauvorhaben werden jeweils vorab die erforderlichen Abstände mit dem Landwirtschaftsamt abgestimmt.

3. Püchitz

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
3.1	Westl. d. Dorfes, nördl. des Püchitzbaches	-/-	-/-		Abwasserkanal
3.2	Südl. der Ortsstr. „Püchitz“ Richtung Osten	-/-	-/-		Abwasserkanal (Bestand)
3.3	Südwestlicher Gemarkungsrand	Teilflächen: 707, 708, 709, 710, 711, 714, 715, 725, 734, 736, 737, 738, 739, 750, 751, 752, 753, 754, 759, 766, 767, 771, 773, 774, 775, 776 Ganz: 712, 713, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 755, 756, 757, 758, 765, 768, 769, 770	406.535	Landwirtschaftliche Fläche und Wald	SO Windkraft
3.4	Ortsmitte	Teilflächen: 599, 614/1, 614/2, 639	2.955	Grünfläche	Gemischte Baufläche
3.5	Ortsmitte	Teilfläche: 613 und 613/1	1.652	Grünfläche	Gemischte Baufläche
3.6	Kapellenweg, nord-östlicher Ortsrand	Ganz: 867/3 Teilfläche: 867/1, 867/2	4.717	Grünfläche	Wohnbaufläche

Die 6 geplanten Änderungen in der Gemarkung Püchitz umfassen insgesamt ca. 41,6 ha (415.859 m²).

Den größten Teil davon nimmt die Sonderbaufläche „Windkraft“ mit ca. 40,6 ha ein. Darüber hinaus werden 0,9 ha (9.324 m²) neue Bauflächen - 4.607 m² Gemischte Bauflächen und 4.717 m² Wohnbauflächen - auf bisherigen Grünflächen (Gärten) ausgewiesen.

Zu 3.3 Sonderbaufläche „Windkraft“

Am südwestlichen Gemarkungsrand von Püchitz wurde eine insgesamt ca. 40,6 ha (406.535 m²) große Fläche, die landwirtschaftlich oder als Wald genutzt wird, als Sonderbaufläche „Windkraft“ ausgewiesen. Mit Einschränkungen kann die Fläche während des Betriebs der Windkraftanlagen als Wald oder landwirtschaftliche Fläche weiter genutzt werden. Nach der Betriebszeit der Windenergieanlagen müssen diese vollständig wieder zurückgebaut werden, so dass davon auszugehen ist, dass die Flächen nicht dauerhaft der Nutzung als Wald oder landwirtschaftliche Fläche entzogen werden.

Die Sonderbaufläche liegt im „Vorranggebiet für Windkraft“ Nr. 87 Püchitz-Süd gemäß der Verordnung zur Änderung des Regionalplans Oberfranken-West (4) vom 8.4.2014 BV 2.5.2. „Windenergie“.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den beplanten Waldflächen u. a. um ökologisch wertvolle, standortheimische und klimatolerante Eichen-Hainbuchen-Wälder mit zahlreichen Alt-Eichen (ca. 160-jährig auf der südlichen Teilfläche und ca. 200-jährig auf der nördlichen Teilfläche) handelt.

Bei der weiteren Aufplanung der Sonderbaufläche Windenergie ist darauf zu achten, dass sich die dargestellten Flächendurchschneidungen nicht in differenzierten Bewirtschaftungsauflagen für die Land- und Forstwirtschaft widerspiegeln und keine unwirtschaftlichen Restflächen entstehen.

Seitens des Landratsamtes Lichtenfels wird aus der Sicht des Lärmschutzes darauf hingewiesen, dass die zwischenzeitlich eingeführte 10 H-Regelung nicht eingehalten werden kann, da das Sondergebiet „Windkraft“ lediglich 700 m vom Ortsrand von Püchitz entfernt ist. Bei den derzeit üblichen Höhen von Windkraftanlagen entspricht der Abstand nicht annähernd der 10-H-Regelung. Vor der Verwirklichung der Planung ist ein Bebauungsplanverfahren - auch im Hinblick auf den Gemeindeteil Rossach der Nachbargemeinde Großheirat, der weniger als 2 km entfernt ist - durchzuführen.

Zu 3.4 und 3.5 Gemischte Bauflächen

Die geplanten Baugrundstücke liegen teilweise in der Nähe eines Bachs (Gewässerordnung III) und können von Überschwemmungen betroffen sein, auch wenn die Flächen nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt wurde.

Ungeachtet der Forderung in § 77 WHG, wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten sind, sollte für diese Flächen im Hinblick auf § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der besagt, dass die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen, geprüft werden, inwieweit sie bei Hochwasser überschwemmt werden

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind im Zuge der Baugenehmigungen zu behandeln.

Außerdem liegen die Flächen innerorts in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben (weniger als 100 m Abstand) und können von landwirtschaftlichen Immissionen betroffen sein.

Zu 3.6 Wohnbaufläche

Am nordöstlichen Dorfrand soll im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet nördlich des Kapellenwegs eine Erweiterung um 4.717 m² vorgesehen werden.

Die neue ICE-Strecke liegt von dem Erweiterungsgebiet 220 bis 300 m entfernt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

4. Stadel

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
4.1	Nördlicher Dorfrand, westlich der Kreisstraße	-/-	-/-		Abwasserkanal (Bestand)
4.2	Nördlicher Dorfrand	Teilfläche 235, 236, 236/1 Ganz: 234	9792	Verkehrsfläche - geschotterter Parkplatz: 1950 m ² - landw. Fläche: 7842 m ²	Wohnbaufläche
4.3	Nördlicher Dorfrand	Teilfläche 236/1	146	Grünfläche	Verkehrsfläche - Parkplatz
4.4	Nördlicher Dorfrand	Ganz: 42 Teilfläche: 40	3278	Grünfläche	Gemischte Baufläche
4.5	Südlich der Birkenallee	Teilfläche 34	2784	Grünfläche	Gemischte Baufläche

In Stadel wurden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die insgesamt eine Fläche von 1,6 ha (16.000 m²) umfassen.

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden ca. 1,6 ha (15.854 m²) neue Bauflächen in Stadel ausgewiesen - davon 9.792 m² Wohnbaufläche und 6.062 m² Gemischte Baufläche.

Die privaten Grünflächen werden in Stadel um 6.208 m², die landwirtschaftliche Fläche wird um 7.842 m² reduziert.

Die Verkehrsflächen werden durch die Umwidmung eines bestehenden Parkplatzes zur Baufläche und die Neuausweisung einer kleineren Parkfläche um 1.804 m² verringert.

Zu 4.2 Wohnbaufläche

Westlich des Ortsteils Stadel verläuft die ICE-Strecke der Deutschen Bahn weitgehend im Tunnel „Eierberge“. Die Ein- bzw. Ausfahrt des Tunnels ist von der geplanten Wohnbaufläche ca. 220 m entfernt. Durch die entsprechende Signatur wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbaufläche von Verkehrslärm betroffen ist und dass vor der Realisierung der Bebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

5. Neubanz

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Berichtigung der FNP-Darstellung: falsche Darstellung	Berichtigung der FNP-Darstellung/ Nutzung: richtige Darstellung
5	Südöstlicher Dorfrand, Lage teilweise im LSG	Jeweils Teilfläche: 1390/1, 1390/2, 1389/4, 1389/5	4083	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche

Gemäß der letzten Flächennutzungsplanänderung (im Jahr 2006) sollte die aufgeführte Fläche, die im Landschaftsschutzgebiet liegt, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Diese Fläche war von der Genehmigung der F-Plan-Gesamtänderung gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 AZ. SG 31 – 610/12 STE6 Nr. 1.1 ausdrücklich ausgenommen.

Für die Teilfläche (1.083 m²) des geplanten Wohngebietes wird die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan zurückgenommen und berichtigt. In die Flächenbilanzierungen zur aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die genannte Fläche nicht einbezogen.

6. Hausen

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
6	Südrand des Dorfes	Teilfläche 1868	2924	Landwirtschaftliche Fläche	Verkehrsfläche/ Parkplatz

Am Südrand der Gewerbefläche in Hausen wird eine bereits als Parkplatz genutzte Fläche von 2.924 m² als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bisherige landwirtschaftliche Fläche wird entsprechend reduziert.

7. Unnersdorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
7.1	Neubaugebiet am Nordrand des Dorfes	Ganz: 512/3	1213	Grünfläche - Spielplatz / bebaut	Wohnbaufläche
7.2	Neubaugebiet am Nordrand des Dorfes	Ganz: 507	957	Gemeinbedarfsfläche/ Wiese	Wohnbaufläche
7.3	Nordwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 56	392	Gemischte Baufläche	Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr
7.4	Westrand des Dorfes	Ganz: 1556, 1557	5156	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
7.5	Westrand des Dorfes	Ganz: 510 Teilfläche: 39, 508, 509, 510/2	15043	Grünfläche	Gemischte Baufläche
7.6	Westrand des Dorfes	Jeweils Teilfläche: 33, 36, 39; ganz: 38	8226	Grünfläche	Gemischte Baufläche
7.7	Westrand des Dorfes	Ganz: 1554, 1555	4619	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche

In Unnersdorf umfassen die 7 geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha (35.606 m²).

In Unnersdorf werden 11.945 m² neue Wohnbaufläche und 22.877 m² neue Gemischte Baufläche dargestellt.

Durch die Umwidmung bzw. Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr) verringern sich die Gemeinbedarfsflächen in Unnersdorf insgesamt um 565 m².

Die Grünflächen innerorts und am Dorfrand werden um 2,4 ha (24.482 m²) reduziert.

Die landwirtschaftliche Fläche wird in Unnersdorf um 9.775 m² verringert.

Zu 7.3 Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr

Die Baufläche liegt nahe der Einmündung der Kreisstraße LIF 7 in die Staatsstraße St 2204. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder auf den Straßenverkehr den Vorschriften entsprechend freigehalten werden.

Zu 7.4, 7.5 und 7.6 Gemischte Bauflächen

Die geplante Baufläche 7.6 befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb (Milchvieh und Mastschweine). Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes an der Hofstelle sind bereits durch benachbarte Wohnhäuser (8 m zum Stall) begrenzt.

Die geplante Fläche 7.6 ist auch Entwicklungsfläche für einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb. Nach den Angaben des Betriebs soll das Grundstück Flur-Nr. 38 teilweise als Jungviehweide genutzt werden. Im Nordbereich des Grundstücks soll ein Jungviehstall errichtet werden, um das bisher ausgelagerte Jungvieh an der Hofstelle zu versorgen. Die geänderte

Darstellung im Flächennutzungsplan als künftige Mischbaufläche kommt dieser Absicht entgegen (Entwicklungsgebot).

Im Falle des Baus der Stallung hätte auch dies auch Auswirkungen auf weitere Bauvorhaben in den Plangebieten 7.4 und 7.5 (Abstand je nach Tierbestand).

8. Nedensdorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
8.1	Östlicher Dorfrand, südlich der Kreisstraße LIF 7	Ganz: 1482, 1483, 1481, Teilfläche: 1480	16220	Berichtigung der falschen Darstellung: Wohnbaufläche	Berichtigung: Landwirtschaftliche Fläche
8.2	Östlicher Dorfrand, GLB-Grenze	Auf Flurnummer 160 zurückgenommen	-/-	Alte Abgrenzung Geschützter Landschaftsbestandteil	Berichtigung: Streichen der Abgrenzung des GLB
8.3	Westlicher Dorfrand	Teilfläche: 2	6381	Grünfläche	Gemischte Baufläche
8.4	Westlicher Dorfrand	Teilfläche: 276	11404	Landwirtschaftliche Fläche	SO Seniorenwohnanlage
8.5	Nordwestlicher Dorfrand	Ganz: 253 Teilfläche: 251	9687 2774	Landwirtschaftliche Fläche Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Ausgleichsfläche

In Nedensdorf wurden 4 Planänderungen durchgeführt, die insgesamt ca. 2,7 ha (27.472 m²) umfassen.

In Nedensdorf verändern sich die Bauflächen folgendermaßen: die Gemischte Baufläche wächst um 6.381 m²; die Wohnbaufläche nimmt um 9.687 m² zu; zu den Neuausweisungen zählt die Sonderbaufläche für eine Seniorenwohnanlage (11.404 m²).

Durch die Planungen werden 6.381 m² Grünflächen und 23.865 m² Landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen; davon werden 2.774 m² als Ausgleichsflächen für Bauvorhaben dienen.

Zu 8.1 Berichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß der letzten Flächennutzungsplanänderung (im Jahr 2006) sollte die aufgeführte Fläche 8.1 als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Diese Fläche war von der Genehmigung der F-Plan-Gesamtänderung gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 AZ. SG 31 – 610/12 STE6 Nr. 1.1 ausdrücklich ausgenommen.

Die Fläche (16.220 m²) wird im Flächennutzungsplan, gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In die Flächenbilanzierungen zur aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die genannte Fläche nicht einbezogen.

Zu 8.2 Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Im bestehenden Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 2006) war ein damals geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen, der dann jedoch nicht ausgewiesen wurde.

Zu 8.3, 8.4 und 8.5 Sonderbaufläche Seniorenanlage und Wohnbaufläche

Das geplante Sondergebiet Seniorenwohnanlage Nr. 8.4 und die geplante Wohnbaufläche Nr. 8.5 in Nedensdorf liegen nach Regionalplankarte 3 „Landschaft und Erholung“ teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 31 "Eierberge-Abtenberg und südlicher Itzgrund".

Das kartierte Biotop in der Fläche 8.5 wird im Zuge der weiteren, verbindlichen Bauleitplanung gemäß den Eingriffsregelungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“ berücksichtigt.

Zum vorgesehenen Wohngebiet 8.5, dem Sondergebiet 8.4 „Seniorenwohnanlage“ und dem Mischgebiet 8.3 beträgt der Abstand eines landwirtschaftlichen Betriebs (Kalbinnenhaltung) ca. 130 m. Die Abstände sind nach dem Regelwerk des AK Immissionsschutz ausreichend, sofern für eine Seniorenwohnanlage keine höheren Schutzansprüche als für Wohngebiete gelten.

Vom Zweckverband zur Wasserversorgung Banzer Gruppe wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des voraussichtlichen Wasserbedarfs bekannt sein muss um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Auch der Feuerschutz muss berücksichtigt werden. In beiden Baugebieten sind Probleme hinsichtlich des Wasserdrucks zu erwarten.

9. Schönbrunn

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
9.1	Nördlicher Dorfrand, Lage im Überschwemmungsgebiet	Ganz: 223/2; Teilfläche: 223, 223/1, 223/3	1849	Berichtigung der Darstellung: Gemischte Baufläche	Berichtigte Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche
9.2	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 281, 282	17084	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
9.3	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 281, 282, 294	2795 2156	Landwirtschaftliche Fläche/ Wohnbaufläche	Ausgleichsfläche
9.4	Nördlicher Dorfrand	Ganz: 222/1, 222/4	2206	Grünfläche/ bereits bebaut	Gemischte Baufläche
9.5	Südlich der Burgstraße	Ganz: 130/1, 139/2, 132/1, 133 Teilfläche: 129/1, 131, 132, 133/1	6404	Landwirtschaftliche Fläche/ bereits bebaut	Gemischte Baufläche
9.6	Nordwestlicher Dorfrand	Ganz: 185, 186, 187	3374	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Schönbrunn wurden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die insgesamt 31.863 m² umfassen.

Die Darstellung der Gemischten Baufläche Nr. 9.1 (1.849 m²) wurde wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet zurückgenommen.

In Schönbrunn werden insgesamt ca. 2,9 ha (26.912 m²) zusätzliche Bauflächen ausgewiesen: 14.928 m² Wohnbaufläche (17.084 m² minus 2.156 m², die zur Ausgleichsfläche umgewidmet werden) und 11.984 m² Gemischte Bauflächen.

Die landwirtschaftliche Fläche wird um 29.657 m², die Grünfläche wird um 2.206 m² verringert.

Zu 9.1 Berichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gemäß der letzten Flächennutzungsplanänderung (im Jahr 2006) sollte die aufgeführte Fläche 9.1, die im Überschwemmungsgebiet liegt, als Gemischte Baufläche dargestellt werden. Diese Fläche war von der Genehmigung der F-Plan-Gesamtänderung gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 AZ. SG 31 – 610/12 STE6 Nr. 1.1 ausdrücklich ausgenommen.

Die von der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2006 ausgenommene Baufläche (Nr. 9.1) wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In die Flächenbilanzierungen zur aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die genannte Fläche nicht einbezogen.

Zu 9.2 und 9.3 Wohnbaufläche/ Ausgleichsfläche

Wegen der Nähe zur Bahnlinie Bamberg - Hof sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die dargestellte Ausgleichsfläche sollte gleichzeitig für Schallschutzmaßnahmen genutzt werden - z.B. als bepflanzter Wall.

Die Deutsche Bahn weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Zu 9.5 Gemischte Baufläche

Gegenüber dem Gebiet 9.5 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweine- und Rinderhaltung. Durch die neue Baufläche werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs nicht weiter eingeschränkt, da bereits durch die bestehende Bebauung Einschränkungen vorhanden sind.

Zu 9.4 und 9.6 Gemischte Baufläche

Die teilweise bereits bebauten Flächen liegen im Überschwemmungsgebiet.

Vom Landratsamt Lichtenfels wird darauf hingewiesen, dass für die Darstellung von neuen Baugebieten oder Bauflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, wie im Fall der Flurstücksnummern 185 und 186 in der Fläche Nr. 9.6, eine wasserrechtliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich ist. Die Stadt hat dabei nachzuweisen, dass alle Tatbestandsvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG

für eine Genehmigung (kumulativ) vorliegen. Diese Genehmigung muss vor der Entscheidung über die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 BauGB vorliegen, da die Änderung im Bereich dieser Gebiete sonst abgelehnt werden muss (§ 6 Abs. 2 und 3 BauGB).

Aus Sicht der Stadt Bad Staffelstein sind diese Tatbestandsvoraussetzungen des § 78 erfüllt, die eine ausnahmsweise Zulassung einzelner Vorhaben rechtfertigen. Die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange, auch der Schutz vor Hochwasser in der Nähe von kleinen Gewässern, werden im Zuge der Bauantragsverfahren behandelt.

10. Grundfeld

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
10.1	Westlicher Dorfrand	Teilfläche: 139	439	Landwirtschaftliche Fläche/ teilweise bebaut	Wohnbaufläche
10.2	Südwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 140, 141	9776	Grünfläche	Wohnbaufläche (6612 m ²) Ausgleichsfläche (3164 m ²)
10.3.1	Nördlich der Staatsstraße St 2197	Ganz: 178, 179	12291	Landwirtschaftliche Fläche / Acker	Gewerbliche Baufläche
10.3.2	Nördlich der Staatsstraße St 2197	Teilfläche: 186	5862	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche
10.4	Nordöstlicher Dorfrand	Ganz: 376, 377	5131	Landwirtschaftliche Fläche/ Ackerland	Wohnbaufläche
10.5	Östlicher Dorfrand	Ganz: 18/1, Teilfläche: 18	986	Grünfläche - Garten - bereits bebaut	Gemischte Baufläche
10.6	Südöstlicher Dorfrand				
	10.6.1	Ganz: 50	3933	Grünfläche: Bolzplatz	Landwirtschaftliche Fläche
	10.6.2	Teilfläche: 52	3681	Landwirtschaftliche Fläche	Grünfläche - Bolzplatz
10.7	Südöstlicher Dorfrand, südlich der Kreisstraße LIF 10	Ganz: 93, 55 Teilfläche: 54, 92	18607	Landwirtschaftliche Fläche	SO Sport/ Freizeit/ Erholung

In Grundfeld sind 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen, die zusammen eine Fläche von ca. 5,1 ha (50.930 m²) umfassen.

In Grundfeld werden 12.182 m² Wohnbaufläche, 986 m² Gemischte Baufläche und 18.153 m² Gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen - zusammen 3,1 ha (31.321 m²) neue Bauflächen.

3.164 m² werden als Ausgleichsfläche dargestellt und 18.607 m² als Sonderbaufläche Sport - Freizeit - Erholung.

Durch die Planänderungen wird die landwirtschaftliche Fläche um 42.078 m² und die Grünfläche um 11.014 m² verringert.

Zu 10.2 Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche liegt an der Staatsstraße 2197. In der Planzeichnung wird durch die entsprechende Signatur darauf hingewiesen, dass das geplante Baugebiet von Verkehrslärm betroffen ist und dass vor der Realisierung der Bebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Die dargestellte Ausgleichsfläche sollte gleichzeitig für Schallschutzmaßnahmen genutzt werden - z.B. als bepflanzter Wall.

Zu 10.3 Gewerbliche Baufläche

Die Fläche stellt die Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche dar, die eine verkehrsgünstige Lage nahe der BAB 73-Auffahrt und der ST 2197 besitzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder auf den Straßenverkehr den Vorschriften entsprechend freigehalten werden.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen mit einem Abstand von 20 bzw. 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke sind in der Planzeichnung dargestellt.

Über die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entschieden, Einzelzufahrten zur Staatsstraße scheiden jedoch - gemäß Staatlichem Bauamt - aus.

Westlich, in ca. 30 m Abstand zu den geplanten Gewerbeflächen 10.3.1 und 10.3.2 liegt ein Milchviehstall eines landwirtschaftlichen Betriebes, der vor ca. 10 Jahren aus der Ortslage ausgesiedelt ist und dessen betriebliche Entwicklung an diesem Standort nicht gefährdet werden darf. Eine Überprüfung der Situation mit den regionalen Winddaten kam zu dem Ergebnis, dass in den o.g. Gewerbeflächen ca. 10% im Gebiet 10.3.1 und ca. 50% im Gebiet 10.3.2 jeweils im nordwestlichen Bereich von immissionssensibler Bebauung freibleiben müssen, um die Entwicklungsmöglichkeiten des o.g. landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu gefährden.

Im Rahmen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung ist festzulegen, dass in den gewerblichen Bauflächen nur immissionsunempfindliche Betriebe angesiedelt werden dürfen; die Bürogebäude müssen so weit wie möglich von den Stallanlagen entfernt positioniert werden.

Die gewerblichen Bauflächen 10.3.1 und 10.3.2 wurden in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet, um auf die mögliche Einwirkung von landwirtschaftlichen Gerüchen hinzuweisen.

Zu 10.6 Bolzplatz/ Landwirtschaftliche Fläche

Die bisherige, verkehrte Darstellung im Flächennutzungsplan wird durch die neue Eintragung berichtigt.

Zu 10.7 Sondergebiet Sport/ Freizeit/ Erholung

Die Sonderbaufläche für Sport-Freizeit- Erholung liegt im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“. Für die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet wurde von der Stadt eine Befreiung oder Erlaubnis beantragt. Für das Sondergebiet Sport-Freizeit-Erholung wurde der inzwischen rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Grundfeld – Breites Los“ aufgestellt.

11. Vierzehnheiligen

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
11.1	Südlicher Dorfrand, Lage im LSG	Teilfläche: 643/4	418	Grünfläche	Verkehrsfläche
11.2	Südlicher Dorfrand, Lage im LSG	Teilfläche: 643	2655	Landwirtschaftliche Fläche	Wald

Insgesamt betreffen die 2 Planänderungen in Vierzehnheiligen eine Fläche von 3.073 m². Ein Parkplatz (418 m²) wird auf einer bisherigen Grünfläche dargestellt; eine Fläche für die Landwirtschaft mit 2.655 m² wird als Waldfläche ausgewiesen.

Zu 11.2 Wald

Die im Flächennutzungsplan (2006) noch als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche wurde schon aufgeforstet. Es handelt sich bereits um Wald im Sinne von Art. 2 BayWaldG; insofern erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

In die Flächenbilanzierung für das Stadtgebiet geht diese Fläche jedoch als neue Waldfläche ein, weil sie bisher einer anderen Nutzungsart (Landwirtschaft) zugeordnet war.

12. Wolfsdorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
12.1	Südlicher Dorfrand	Ganz: 74/1, 65, Teilfläche 72	4322	Landwirtschaftliche Fläche /Garten	Wohnbaufläche
12.2	Nordöstlicher Dorfrand	Ganz: 218/4, 218/5 Teilfläche 218/6	3944	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
12.3	Südlich der Schollergasse	Teilfläche:39, 42	1735	Grünfläche	Wohnbaufläche

In Wolfsdorf wird die Darstellung von 3 Flächen (insgesamt 10.001 m²) im Flächennutzungsplan geändert. Die bisherige landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Zu 12.3 Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche liegt in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen. Tierhaltung existierte bis Ende 2017 nur noch auf dem Grundstück Flur-Nr. 40 in geringem Umfang (Schweinehaltung). Die Entfernung beträgt ca. 50 m. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) derzeit nicht geplant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Ausweisung eines Pufferstreifens als Dorfgebiet (MD), wie vom AELF empfohlen, erforderlich ist, um eine Entwertung der benachbarten Hofstellen hinsichtlich einer zweckentsprechenden Nutzung der vorhandenen Wirtschaftsgebäude zu vermeiden.

13. Romansthal

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Berichtigung der falschen Darstellung:	Berichtigung:
13	Nördlicher Dorfrand, Lage im LSG	Teilfläche 781/2, 781/3, 783 Ganz: 781/1	5358	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche

Gemäß der letzten Flächennutzungsplanänderung (im Jahr 2006) sollte die aufgeführte Fläche 9.1, die im Landschaftsschutzgebiet liegt, als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Fläche war von der Genehmigung der F-Plan-Gesamtänderung gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 AZ. SG 31 – 610/12 STE6 Nr. 1.1 ausdrücklich ausgenommen.

Die von der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2006 ausgenommene Baufläche (Nr. 13), die im Planentwurf fälschlich als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche (5.385 m²) wird im Flächennutzungsplan, gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In die Flächenbilanzierungen zur aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die genannte Fläche nicht einbezogen.

14. Wiesen

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
14.1	Westlicher Dorfrand	Teilfläche 31/1	1151	Landwirtschaftliche Fläche/ Streuobstwiese	Gemischte Baufläche
14.2	südöstlicher Dorfrand	Teilfläche 101	8897	Grünfläche	Wohnbaufläche

Insgesamt betreffen die 2 Planänderungen in Wiesen eine Fläche von ca. 1,0 ha (10.048 m²).

Am westl. Dorfrand soll auf einer landwirtschaftlichen Fläche von 1.151 m² ein Baurecht in einer Gemischten Baufläche entstehen.

In einem Abstand von 20 m zur geplanten Gemischten Baufläche befindet sich eine Pferdehaltung, von der Geruchsbelästigungen ausgehen können.

Eine Grünfläche im Südosten des Ortes soll künftig als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt werden und somit die Erweiterung des Baugebietes entlang der Döringstadter Straße ermöglichen.

Zu 14.2 Gemischte Baufläche

Das geplante Baugebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsbereich.

Die Fläche liegt hinter dem Hochwasserdamm, der laut Planung um 70 cm erhöht wird, und ist somit vor dem aktuell berechneten hundertjährigen Hochwasser (HQ100) gesichert.

15. Unterzettlitz

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
15.1	Südl. Gemarkung/ nördlich von 15.2.1	Ganz: 220	1460	Landwirtschaftliche Fläche	Wald
15.2.1	Südwestlich d. Dorfs, im Zwickel zwischen 2 Bahnstrecken	Ganz: 212/2, Teilflächen: 212, 212/3, 214, 215, 216	55491	Landwirtschaftliche Fläche	SO Freiflächen-Photovoltaik
15.2.2	Nordwestlich des Dorfs, westlich der Bahnlinie	Ganz: 249, 249/1	14154	Landwirtschaftliche Fläche /PV-Anlagen vorh.	SO Freiflächen-Photovoltaik
15.3	Östlicher Dorfrand	Teilfläche 100	5351	Wohnbaufläche	Ausgleichsfläche
15.4	Östlicher Dorfrand	Teilfläche 101	961	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche
15.5	Südlicher Dorfrand	Teilfläche 146	3103	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

Insgesamt betreffen die 6 Planänderungen in Unterzettlitz eine Fläche von ca. 8 ha (80.520 m²).

Süd- und nordwestlich des Dorfes werden auf landwirtschaftlicher Fläche 2 Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaik dargestellt, auf denen teilweise bereits Anlagen errichtet sind.

Die Ausweisungen von zwei Wohnbauflächen werden zugunsten einer Ausgleichsfläche 5.351 m²) und einer landwirtschaftlichen Fläche (961 m²) zurückgenommen.

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (1.460 m²) soll als Wald genutzt werden.

Zu 15.1 Fläche für Wald

Die Erstaufforstung wurde bereits genehmigt.

Zu 15.2.1 Sondergebiet Freiflächen-PV

Das Sondergebiet SO Freiflächen-Photovoltaik liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Maines, wonach § 78 WHG zur Anwendung kommt. Nach § 78 Abs. 1 Ziffer 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen, worunter auch der Flächennutzungsplan fällt, untersagt. Ausnahmen können vom Landratsamt nur beim kumulativen Vorliegen der in § 78 Abs. 2 WHG genannten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulassung wird durch die Genehmigung des Flächennutzungsplanes nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht ersetzt, sondern ist beim Landratsamt gesondert zu beantragen.

Im Rahmen eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist zu klären, wie die Anforderungen an den Hochwasserschutz - z.B. durch technische Maßnahmen wie aufgeständerte Module - zu erfüllen sind.

Weiterhin liegt die Fläche im Bereich eines Bodendenkmals (Aktennummer D-4-5931-0135: Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie der Latènezeit). Für die Realisierung der PV-Anlage bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Östlich der ICE-Trasse verläuft eine Bahnstromleitung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurde. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die immobilienrechtlichen

und infrastrukturellen Belange der Deutschen Bahn auch hinsichtlich des Flurstücks 212/2 der Gemarkung Unterzettlitz, dass sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, Rücksicht zu nehmen.

Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:
Stadt Staffelstein, Landkreis Lichtenfels

Siedlung des Spät- bis Endneolithikums sowie der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit.

Inv.Nr. D-4-5831-0090

FlistNr. 256; 257; 258; 260; 261/3 [Gmkg. Unterzettlitz]

Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie der Latènezeit.

Inv.Nr. D-4-5931-0135

FlistNr. 214; 215; 216 [Gmkg. Unterzettlitz]

Zu 15.5 Gemischte Baufläche

Durch die Erweiterungsfläche 15.5 reduziert sich der Abstand zum Rinderstall eines landwirtschaftlichen Betriebes um ca. 10 m. Die Neuplanungsfläche liegt aber nicht in der Hauptwindrichtung, so dass die bereits vorhandene Baufläche auf dieser Straßenseite zuerst begrenzend wirkt. Da Geruchswahrnehmungen möglich sind, sollte im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes erwogen werden, eine weitere Differenzierung zu einem Dorfgebiet (MD) vorzunehmen.

16. Horsdorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
16.1	Westlicher Dorfrand	Teilfläche: 267/6	371	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche
16.2	Waldrand an der Südspitze d. Wohngebietes	Teilfläche 608	768	Landwirtschaftliche Fläche	Wald
16.3	Östlicher Dorfrand	Teilfläche 68, 71 Ganz: 72/1	1523	Landwirtschaftliche Fläche / bereits bebaut	Gemischte Baufläche
16.4	Westlicher Dorfrand	Teilfläche: 120, 120/1	3225	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
		Teilfläche: 120	2767	Landwirtschaftliche Fläche	Ausgleichsfläche
16.5	Südlicher Dorfrand	Teilfläche: 96	3017	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Horsdorf betreffen die 5 geplanten Änderungen eine Fläche von 11.671 m². Insgesamt werden 2.854 m² (3225 m² - 371 m²) zusätzliche Wohnbauflächen und 4.540 m² neue Gemischte Bauflächen dargestellt. 768 m² landwirtschaftlicher Fläche werden als Wald dargestellt. 2.767 m² landwirtschaftliche Fläche werden zur Ausgleichsfläche umgewidmet.

Zu 16.2 Fläche für Wald

Für die Fläche 16.2 liegt eine Aufforstungsbescheinigung vor.

Zu 16.4 Wohnbaufläche/ Ausgleichsfläche

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat am 22.05.2017 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Horsdorf – Am Peuntweg“ beschlossen. Dabei soll künftig circa die Hälfte des Grundstückes Fl.Nr. 120, Gemarkung Horsdorf, zu Wohnbauzwecken genutzt werden. Die zweite Grundstückshälfte soll zum naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden.

Zu 16.5 Gemischte Baufläche

Bei der Verwirklichung von Wohnbebauung in der Gemischten Baufläche ist insbesondere der Immissionsschutz zu beachten.

17. Loffeld

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
17.1	Südöstlicher Dorfrand	Teilfläche: 764, 766, 768	2463	Grünfläche	Gemischte Baufläche
17.2	Südlicher Dorfrand	Teilfläche: 783, 784	3164	Landwirtschaftliche Fläche/ Wiese neben Brauerei	Gewerbliche Baufläche
17.3	Nordwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 846, 847, 848	1903	Wohnbaufläche	Grünfläche
17.4	Nördlicher Dorfrand	Ganz: 854/1	910	Grünfläche	Wohnbaufläche
17.5	Östlicher Dorfrand	Ganz: 761/1 Teilfläche: 759, 761	3347	Grünfläche	Wohnbaufläche
17.6	Östlicher Dorfrand, Lage im LSG	Teilfläche: 1163/3, 1165	1459	Berichtigung der Darstellung: Gemischte Baufläche	Landwirtschaftliche Fläche
17.7	Westlicher Dorfrand	Ganz: 823, 824	6063	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche

Insgesamt betreffen die 7 Planänderungen in Loffeld eine Fläche von ca. 1,8 ha (17.850 m²).

Die Gemischten Bauflächen werden um 2.463 m², die Wohnbauflächen um 8.417 m² und die Gewerbliche Baufläche um 3.164 m² erweitert.

Die Grünfläche wird um 4.817 m², die landwirtschaftliche Fläche um 9.227 m² verringert.

Zu 17.1 Gemischte Baufläche

In direkter Nähe zum geplanten Gebiet 17.1 befinden sich im Bereich der Straßen „Am Mühlteich“ und „An der Lauter“ zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Schweine- und Pferdehaltung, von denen Geruchsbelästigungen ausgehen können. Für MD-angepasste Wohnnutzungen ist die aktuelle immissionsschutzrechtliche Situation zu überprüfen.

Zu 17.2 Gewerbliche Baufläche

Zu der geplanten Fläche gibt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten folgende Hinweise:

Im Süden an die geplanten „Gewerbliche Bauflächen“ grenzt Wald im Sinne von Art. 2 BayWaldG an. Es handelt sich um einen ca. 30 – 50 jährigen Eichen-Bestand mit Hainbuchen, Linden, Birken, Pappeln, einzelnen Alt-Eichen, Fichten, und lockerem Fichtenunter- und Zwischenstand. Mit einer Baumhöhe von etwa 25 m am Waldrand und möglichen Bewirtschaftungserschwernissen bei der Holzernte durch künftige Bebauung (Fällrichtung am Waldrand = Norden) wird ein Sicherheitsabstand von 25 m zum Waldrand gefordert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Belange der Waldbewirtschaftung einzugehen.

Zu 17.6 Berichtigung der Darstellung der Flächennutzung

Gemäß der letzten Flächennutzungsplanänderung (im Jahr 2006) sollte die aufgeführte Fläche 17.6, die im Landschaftsschutzgebiet liegt, als Gemischte Baufläche dargestellt werden. Diese Fläche war von der Genehmigung der F-Plan-Gesamtänderung gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 AZ. SG 31 – 610/12 STE6 Nr. 1.1 ausdrücklich ausgenommen.

Die von der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2006 ausgenommene Baufläche (Nr. 17.6), die im Planentwurf fälschlich als Gemischte Baufläche dargestellt ist, wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Fläche (1.459 m²) wird im Flächennutzungsplan, gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In die Flächenbilanzierungen zur aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die genannte Fläche nicht einbezogen.

18. Stublang

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
18.1	Östlicher Dorfrand	Teilfläche 2307, 2308	6253	Landwirtschaftliche Fläche	Grünfläche - Spiel- und Bolzplatz
18.2	Östlicher Dorfrand	Teilfläche 2307, 2308	1717	Landwirtschaftliche Fläche	Verkehrsfläche - Parkplatz
18.3	Nordöstlich des Dorfkerns, Eimündung der Frauendorfer Str. auf die St 2207	279	2123	Grünfläche	Landwirtschaftliche Fläche
18.4	Nordöstlicher Dorfrand, Lage im LSG	Teilfläche: 2080	1894	Landwirtschaftliche Fläche	Verkehrsfläche - Parkplatz
18.5	Westlicher Dorfrand, Lage im LSG	Teilfläche: 125, 139, 140, 2000, 111, 113 ganz: 142, 143, 142/2, 150, 152, 153,	20166	Berichtigung der Darstellung: Wohnbaufläche	Berichtigte Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche
18.6	Südwestlicher Dorfrand	Teilfläche 125, 124	1473	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
18.7	Östlich des Dorfkerns	Teilfläche 22	613	Grünfläche	Gemischte Baufläche
18.8	Südlich des Dorfkerns	Ganz: 53, 53/2, 53/3, 54, 69, 71, 79, 80 Teilfläche: 53/4, 61, 70, 73, 2459, 2460, 2461, 2467	16209	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche (11.539 m ²) Gemischte Baufläche (4.670 m ²)

In Stublang sind 8 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen, die zusammen eine Fläche von ca. 3 ha (30.282 m²) umfassen.

In Stublang werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen um 13.012 m² und die Gemischte Bauflächen um 5.283 m² erhöht. Im Flächennutzungsplan werden zwei Parkplätze mit insgesamt 3.611 m² neu dargestellt. Die Grünfläche im Dorfgebiet

wächst trotz der Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungen v.a. durch die Ausweisung des Spiel- und Bolzplatzes um 3.517 m².

Zu 18.2 Verkehrsfläche - Parkplatz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen ist. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone mit einem Abstand von 20 bzw. 40 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für Stellplätze und Parkplätze erteilt werden. Diese müssen dann einen Abstand von 10,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, aufweisen.

Zu 18.4 Verkehrsfläche - Parkplatz

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden folgende Hinweise gegeben: Bei der beplanten Fläche handelt es sich bereits um einen Parkplatz, an den Wald im Sinne von Art. 2 BayWaldG direkt angrenzt. Bei dem 20 - 25-jährigen Edellaubholzbestand (Kirsche, Spitzahorn) aus einer Erstaufforstung können Baumhöhen bis 30 m erreicht werden. Sicherheitsabstände zu parkenden Fahrzeugen sind hier nur noch realisierbar, indem im Gelände möglichst klar erkenntlich ist, dass am Südrand geparkt werden soll.

Der Parkplatz wird als Wanderparkplatz genutzt; längere Aufenthalte für Kraftwagen, z.B. für Wohnmobile sind nicht gestattet.

Zu 18.5 Berichtigung der Darstellung der Flächennutzung

Gemäß der letzten Flächennutzungsplanänderung (im Jahr 2006) sollte die aufgeführte Fläche 18.5, die im Landschaftsschutzgebiet liegt, als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Diese Fläche war von der Genehmigung der F-Plan-Gesamtänderung gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 13.07.2006 AZ. SG 31 – 610/12 STE6 Nr. 1.1 ausdrücklich ausgenommen.

Die von der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2006 ausgenommene Baufläche (Nr. 18.5), die im Planentwurf fälschlich als Wohnbaufläche (20.166 m²) dargestellt ist, wird gemäß ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In die Flächenbilanzierungen zur aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird die genannte Fläche nicht einbezogen.

Zu 18.8 Wohnbaufläche

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden folgende Hinweise gegeben: Nördlich angrenzend an das geplante Wohngebiet 18.8 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mastschweinehaltung (ca. 10 St.) und Direktvermarktung. Diese wird auch absehbar nicht aufgegeben. Der Abstand zum geplanten Wohngebiet beträgt ca. 37 m. Geruchswahrnehmungen sind wahrscheinlich.

Der Empfehlung des o.g. Amtes folgend, wurde der nördliche Teil der Baufläche als Dorfgebiet (MD) und der südliche als Wohnbaufläche dargestellt. Für MD-angepasste Wohnnutzungen ist die aktuelle immissionsschutzrechtliche Situation zu überprüfen.

Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:
 Stadt Staffelstein, Landkreis Lichtenfels

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Inv.Nr. D-4-5932-0179

FlstNr. 111; 113; 150; 152; 153; 2008; 2009; 2010; 2010/1 [Gmkg. Stublang]

19. Uetzing

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
19.1	Westl. Dorfrand, östlich des Sandwegs	Teilfläche: 175/4, 175/7, 175/8	9649	Landwirtschaftliche Fläche / Ackerfläche	Wohnbaufläche
19.2	Westl. Dorfrand	Ganz: 175/12 Teilfläche: 175/5	6011	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche
19.3	Westl. Dorfrand	Teilfläche: 175, 175/5, 176,	1385	Landwirtschaftliche Fläche / Ackerfläche	Gemischte Baufläche
19.4	Nördlicher Dorfrand	Teilweise: 2, 672	2140	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
19.5	Nördlicher Dorfrand	Teilweise: 673, 674, 675, 769, 680	4504	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
19.6	Nördlicher Dorfrand	Teilfläche: 681/10, 696, 698 ganz: 694/2, 698/1	2386	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
19.7	Südlicher Dorfrand	Ganz: 158/3 Teilfläche: 158, 183, 285	2953	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
19.8	Südlicher Dorfrand	Teilfläche: 188, 191, 192/1, 193, 199 Ganz: 200, 201, 201/2	5094	Berichtigung der Darstellung: Wohnbaufläche	Berichtigte Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche
19.9	Südlicher Dorfrand, teilw. FFH-Gebiet	Teilfläche: 131	8886	Landwirtschaftliche Fläche / Wiese	Wohnbaufläche
19.10	Südlicher Dorfrand	Teilfläche: 1601	882	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
19.11	Südlicher Dorfrand	Teilfläche: 1491/1, 1594	375	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
19.12	Nordöstlicher Dorfrand	Teilfläche: 1442	3495	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
(19.13)	Östlicher Dorfrand	Ganz: 1454, 1455 Teilfläche: 1451, 1453	(2459)	Landwirtschaftliche Fläche / Ackerfläche	Landwirtschaftliche Fläche
19.14	Östlicher Dorfrand	Ganz: 1478, 1479 Teilfläche: 2224	11688	Landwirtschaftliche Fläche	Gemeinbedarfsfläche

Insgesamt betreffen die 12 Planänderungen in Uetzing eine Fläche von ca. 5,4 ha (54.354 m²).

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nehmen um ca. 2,7 ha (27.565 m²) zu; die Gemischten Bauflächen vergrößern sich um ca. 1,5 ha (15.101 m²). Die neue Gemeinbedarfsfläche am östlichen Dorfrand besitzt eine Fläche von 11.688 m². Insgesamt (reduziert um die umgewidmete Gewerbliche Baufläche) wachsen die neuen Bauflächen in Uetzing um insgesamt ca. 4,8 ha (48.343 m²). Die Neuausweisungen gehen zu Lasten der landwirtschaftlichen Fläche.

Zu 19.1 und 19.2 Gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche

Der früher östlich der geplanten Baufläche 19.1 und auf der Fläche von 19.2 angesiedelte, metallverarbeitende, gewerbliche Betrieb besteht nicht mehr. Die ehemaligen Betriebsflächen werden als Lagerplatz - z. B. zum Abstellen von Wohnmobilen - genutzt. Teilweise wurde die Fläche bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Zu 19.9 Wohnbaufläche

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden folgende Hinweise gegeben: Das geplante Wohngebiet 19.9 liegt in ca. 75 m Entfernung von einem Milchviehbetrieb. Der Betrieb liegt in enger Ortslage und ist damit bereits in seiner Entwicklung begrenzt. Bei Anwendung der Abstandskurven des AK Immissionsschutz (<250 Rinder-GV) ist in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet bei ca. 75 m Abstand ein Tierbestand von ca. 90 Rinder-GV (unwahrscheinlich) möglich. Die Hauptwindrichtung ist zudem aus Süd-West. Der südwestliche Teil der geplanten Wohnbaufläche liegt außerhalb der Ortsdurchfahrts- grenze (Stublanger Straße). Die Anbauverbots- bzw. -beschränkungszone ist zu beachten.

Zu 19.13 (Vorentwurf) Landwirtschaftliche Fläche

Aufgrund der Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu der nahen gelegenen Hofstelle eines Vollerwerbsbetriebes mit Stallungen für Rinder und Mastschweine wird von der Darstellung von Bauflächen im Entwurf der Flächennutzungsplan- Fortschreibung abgesehen.

Zu 19.14 Gemeinbedarfsfläche

Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche unter 19.14 am östlichen Dorfrand von Uetzing liegt im Bereich eines Bodendenkmals (Aktenummer D-4-5932-0238: Siedlung vorge- schichtlicher Zeitstellung). Für die Realisierung von Bauvorhaben bedarf es einer denkmal- schutzrechtlichen Erlaubnis.

20. Weisbrem

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
20.	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 1969	601	Landwirtschaftliche Fläche / bestehende Scheune	Gemischte Baufläche
20.1	Nordwestlicher Dorfrand	ganz: 2225	2706	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Weisbrem sollen zwei bisherige landwirtschaftlichen Flächen in eine Gemischte Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 3.307 m² umgewidmet werden.

21. Gößnitz

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
21.	Südwestlicher Dorfrand	2209	2428	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Gößnitz sollen zusätzliche Baurechte (Gemischte Baufläche) in einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche geschaffen werden. Das Baugebiet liegt außerhalb, an der Grenze zum FFH-Gebiet. Bei der bebauung des Flurstücks stellt die geringe Breite des Grundstücks eine Herausforderung für die Planverfasser bei der Beachtung der Abstandsflächen dar.

Bei der weiteren konkreten Planung ist gemäß der Empfehlung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Zusammenhang mit dem Dorfkern der überwiegende Charakter eines Dorfgebietes zu erhalten, um die Entwicklungsmöglichkeiten der nordwestlich ausgesiedelten landwirtschaftlichen Hofstelle (Milchviehhaltung und Fahrsilos) nicht zu beschneiden. Für MD-angepasste Wohnnutzungen ist die aktuelle immissionsschutzrechtliche Situation zu überprüfen.

22. Serkendorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
22.	Nordwestlicher Dorfrand	Teilfläche 2415	808	Grünfläche - Obstbaumwiese	Gemischte Baufläche
22.1	Südwestlicher Dorfrand	Ganz: 2019, 2019/1, 2020, 2021, 2022, 2023	6758	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
22.2	Südwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 2025, ganz: 2028, 2029, 2030, 2064/1	9419	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
22.3	Südwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 2025	2963	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Serkendorf werden knapp 2 ha (19.948 m²) Gemischte Baufläche anstelle von landwirtschaftlicher Fläche bzw. Grünfläche neu ausgewiesen.

Zu 22. Gemischte Baufläche

Die geplante, gemischte Baufläche am nordwestlichen Dorfrand liegt im Bereich eines Boddendenkmals (Akttenummer D-4-5932-0042: Frühlatènezeitlicher Bestattungsort). Für die Realisierung von Bauvorhaben bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.:

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird darauf hingewiesen, dass in Serkendorf ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Rinder- und Schweinehaltung sowie ein Betrieb mit Kalbinnenaufzucht ansässig sind.

„Nach dem Abstandsdiagramm des AK Immissionsschutz ist der Abstand des Kalbinnenstalls ausreichend zum geplanten Mischgebiet 22, sofern von einem „Mischgebiet Dorf“ ausgegangen werden kann.

Der Betrieb Rinder und Schweinehaltung hat bereits einen Großteil seines Tierbestandes an einen Standort außerhalb des Ortskerns ausgesiedelt. Entwicklungsambitionen im Ortsbereich sind unwahrscheinlich und werden durch die benachbarte Bebauung begrenzt.

Das geplante Mischgebiet 22 liegt allerdings genau in der Abluffahne der bestehenden Schweineställe dieses Betriebes. Eine Grobrechnung mit der VDI 3894 ergibt unter Annahme eines MD-gebietes eine weitgehende Überlagerung des Plangebietes mit der errechneten Immissionsschutzzone bei max. 15 % Geruchsstunden.

Bei Lage in direkter Nachbarschaft zum unbeplanten Außenbereich (das wäre hier der Fall), ist ein Zuschlag von 5%-Punkten möglich (VDI 3894: „...beim Übergang von Dorf-, Wohngebieten zum Außenbereich werden, nach Prüfung des Einzelfalls, Zwischenwerte für vertretbar gehalten: Dorfgebiet zu Außenbereich 20 % statt 15%, Wohngebiet zu Außenbereich 15% statt 10 %). Bei Anwendung dieses Zuschlags (<20% Geruchsstunden, MD Übergang zum Außenbereich) liegt das Plangebiet außerhalb der errechneten Immissionsschutzzone. Die Anwendung des Zuschlags ist mit dem Landratsamt abzuklären und potentielle Bauwerber sind von dieser Regelung zu informieren.

Die Plangebiete 22.1 und 22.2 liegen mit ca. 30% (22.1 Ostseite) bzw. zu ca. 50 % (22.2 östliche Hälfte) in der kritischen Abluffahne des Dorfstandortes des landwirtschaftlichen Betriebes. Der oben geschilderte 5 % Effekt ist hier auf der windzugewandten Seite nur wenig ausgeprägt und bringt nur eine geringe Reduzierung der Mindestabstände. Geruchssensible

Nutzungen sind deshalb in diesem Bereich abzulehnen. Die Restflächen sind wegen der höheren Toleranzschwellen als Mischgebiet Dorf auszuweisen.
Für MD-angepasste Wohnnutzungen ist die immissionsschutzrechtliche Situation für die genaue Bestimmung der Abstände aktuell zu überprüfen.“

Zu 22.3 Gemischte Baufläche

Vom Landratsamt Lichtenfels wird darauf hingewiesen, dass in der geplanten Baufläche sich die Döberten in zwei Arme aufteilt, welche mit einem wertvollen und in der Biotopkartierung erfassten Auenwald bestanden sind. Eine Bebauung zwischen den Döberten-Armen führt zu einer Beeinträchtigung des Auenwaldes, welche bei Umsetzung nicht mit dem Naturschutzrecht vereinbar ist. Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung muss eine Realisierung etwaiger Bauvorhaben in diesem Bereich geprüft werden.

23. Frauendorf

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
23.1	Südlicher Dorfrand, gegenüber Friedhof	Teilfläche: 171, 172	9288	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
23.2	Südlicher Dorfrand, Erweiterung Neubaugebiet (B-Plan)	Teilfläche: 289/2, 289/3	471	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
23.3	Südlicher Dorfrand, gegenüber Friedhof	Teilfläche: 171, 172	1669	Landwirtschaftliche Fläche	Ausgleichsfläche
23.4	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 154	991	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche

In Frauendorf sind 4 Planänderungen mit einer Fläche von 12.419 m² geplant. Insgesamt werden 10.750 m² Wohnbauflächen und eine Ausgleichsfläche mit 1.669 m² im Flächennutzungsplan neu dargestellt.
Die Neuausweisungen gehen zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen.

Zu 23.1 und 23.4 Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen 23.1 und 23.4 bei Frauendorf liegen im Bereich eines Bodendenkmals (Aktennummer D-4-5932-0098: Siedlung der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit sowie Bestattungen vorgeschichtlicher Zeitstellung). Für die Realisierung von Bauvorhaben bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Die Fläche Nr. 23.1 liegt in der Nähe eines Baches. Dafür ist zwar kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt; für diese Fläche sollte im Hinblick auf § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der besagt, dass die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen, geprüft werden, inwieweit sie bei Hochwasser überschwemmt wird. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind im Zuge 2der Baugenehmigungen zu behandeln.

24. Schwabthal

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
24.1	Südöstlicher Dorfrand	Teilfläche: 45, 45/5, 481/4, 483/3, 483/4, 496	11147	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
24.2	Dorfkern	Teilfläche: 10	2840	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
24.3	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 472, 477/1	2297	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
24.4	Östlicher Dorfrand	Ganz: 472/1, 472/1 Teilfläche: 472	3704	Landwirtschaftliche Fläche / bereits bebaut	Gemischte Baufläche
24.5	Nördlicher Dorfrand, nördlich der Hotels	Ganz: 189	10094	Landwirtschaftliche Fläche /Acker	SO Hotel
24.6	Nordöstlicher Dorfrand	Teilfläche: 4	2511	Landwirtschaftliche Fläche	Parkplatz
24.7	Nordöstlicher Dorfrand	Ganz: 185	6766	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche
24.8	Nordwestlicher Rand				
	24.8.1	Teilfläche: 182	3263	Parkplatz	Landwirtschaftliche Fläche
	24.8.2	ganz: 181	3454	Landwirtschaftliche Fläche	Parkplatz

In Schwabthal sind 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen, die zusammen eine Fläche von ca. 3,5 ha (34.929 m²) umfassen.

In Schwabthal werden 15.607 m² neue Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Außerdem soll eine Sonderbaufläche Hotel mit 10.094 m² entstehen. Insgesamt werden in Schwabthal 6.717 m² als Parkplätze ausgewiesen.

Durch die zusätzlichen Bau- oder Verkehrsflächen werden 21.637 m² landwirtschaftlicher Fläche in Anspruch genommen.

Zu 24.2 Gemischte Baufläche

Zu 24.6 Parkplatz

Die Darstellung der gemischten Baufläche unter 24.2 und des Parkplatzes unter 24.6 bei Schwabthal liegen im Bereich eines Bodendenkmals (Aktendnummer D-4-5932-0218: Bestattungsort der Hallstattzeit und Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit). Für die Realisierung von Bauvorhaben bedarf es später einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Die Fläche Nr. 24.2 liegt außerdem in der Nähe eines Bachs. Ein Überschwemmungsgebiet ist für diesen zwar nicht festgesetzt; ungeachtet der Forderung in § 77 WHG, wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten sind, sollte für diese Fläche im Hinblick auf § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der besagt, dass die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen, geprüft werden, inwieweit sie bei Hochwasser überschwemmt wird.

Zu 24.3 Gemischte Baufläche

Die Darstellung der gemischten Baufläche unter 24.3 bei Schwabthal liegt im Bereich eines Bodendenkmals (Aktенnummer D-4-5932-0205: Siedlung der Vor- und Frühgeschichte, darunter der Latènezeit). Für die Realisierung von Bauvorhaben bedarf es später einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Zu 24.5 Sondergebiet Hotel

Zu 24.8 Parkplatz

Unter Nr. 24.8 wird der Parkplatz seiner tatsächlichen Lage und Größe entsprechend dargestellt. Die neue Parkplatzfläche ist um 191 m² größer.

Das geplante Sondergebiet Hotel Nr. 24.5 und der Parkplatz Nr. 24.8 in Schwabthal liegen größtenteils im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 50 "Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst". Hier kommt, nach Ziel B I 1.5.1 (bisher B I 3.1) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

25. End

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
25.1	Rohmühle, teilw. im LSG	Teilfläche: 36/2, 41, 43, 44/2, 85, 95 Ganz: 38, 38/1	4234	Landwirtschaftliche Fläche / bereits bebaut	Gemischte Baufläche
25.2	Südlicher Dorfrand	Ganz: 84/8 Teilfläche: 43, 82, 84, 84/4	3978	Grünfläche	Gemischte Baufläche
25.3	Südöstlicher Dorfrand	Teilfläche: 60, 60/1	2703	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche

In End sind 3 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen, die zusammen neue Bauflächen von ca. 1,1 ha (10.915 m²) umfassen.

In End sind 2.703 m² Wohnbaufläche und 8.212 m² Gemischte Baufläche neu ausgewiesen.

Durch die Planänderungen werden die landwirtschaftlichen Flächen um 6.937 m² und die Grünflächen um 3.978 m² verringert.

Zu 25.2 Gemischte Baufläche

Die Darstellung der gemischten Baufläche unter 25.2 bei End liegt im Bereich eines Bodendenkmals (Aktенnummer D-4-5932-0255: Siedlung der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit). Für die Realisierung von Bauvorhaben bedarf es später einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

26. Kaider

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
26.1	Südlich der Einmündung der Ortsstraße auf die Staatsstr.	-/-	-/-	-/-	Abwasserkanal
26.2	Nördlich der Einmündung der Ortsstraße auf die Staatsstr.	-/-	-/-	-/-	Geh- und Radweg
26.3	Nördlicher Dorfrand	Teilfläche: 634	1000	Grünfläche	Gemischte Baufläche

In Kaider betreffen 2 Planänderungen die Kennzeichnung einer Abwasserleitung und eines Geh- und Radweges im Flächennutzungsplan. Außerdem wird eine bisherige Grünfläche von 1.000 m² als Gemischte Baufläche dargestellt.

27. Kümmersreuth

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
27.1	Nördlicher Dorfrand, nach Norden	-/-	-/-		Abwasserleitung
27.2	Südlicher Dorfrand	Teilfläche: 1124/2	1283	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
27.3	Südlicher Dorfrand	Ganz: 948	615	Gemischte Baufläche	Gemeinbedarfsfläche
27.4	Östlicher Dorfrand	Teilfläche: 1406	1486	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
27.5	Östlicher Dorfrand	Ganz: 1137/6	1000	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche

In Kümmersreuth wurden 5 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die insgesamt eine Fläche von 4.384 m² umfassen.

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wurden 3.769 m² neue Bauflächen vorgesehen, davon 2.154 m² zusätzliche Gemischte Baufläche, 615 m² Gemeinbedarfsfläche und 1.000 m² Wohnbaufläche.

Die landwirtschaftliche Fläche wird um 3.769 m² verringert.

Siedlungsbereich Kümmersreuth

Vom Wasserwirtschaftsamt Kronach wird für den Siedlungsbereich Kümmersreuth auf das überarbeitete LfU-Merkblatt 4.4/22 (Stand März 2018) hingewiesen, dass wegen der Lage auf der Jurahochfläche (Karst) für die Planungen zwingend zu beachten ist.

Zu 27.4 Gemischte Baufläche

Auf der geplanten Baufläche wurde bereits der Bau eines Wohnhauses genehmigt; eine weitere Siedlungsentwicklung ist an dieser Stelle nicht geplant.

Die geplante Baufläche liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Staatsstraße 2204. Vom Staatlichen Bauamt Bamberg werden folgende Hinweise gegeben:

- (1) Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn- decke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt.
- (2) Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren geregelt.

Außerdem grenzt die geplante „Gemischte Baufläche“ direkt an Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an. Es handelt sich um einen 70-90-jährigen Buchen-Eichen-Bestand mit Bergahorn- Unterstand im Bereich des Waldrandes. Das Gelände ist zunächst flach, nach etwa 10 m steil abfallend. Im östlichen Teil stockt kleinflächig ein ca. 40-jähriger Fichten-Bestand. Mit Baumhöhen von etwa 20 m wäre ein Sicherheitsabstand von 20 m von möglicher Bebauung zu Waldrand ausreichend.

28. Krögelhof

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m²	Bestehende FNP- Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP- Darstellung/ Nutzung
28.1	Nordwestlicher Dorfrand	Teilfläche: 464	1335	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche
28.2	Nordöstlicher Dorfrand	Teilfläche: 462	1780	Landwirtschaftliche Fläche	Gemischte Baufläche

In Krögelhof werden insgesamt 3.115 m² neue Gemischte Bauflächen auf vorherigen landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.

Die Ortsabrundungen Nr. 28.1 und 28.2 sollen in erster Linie Bauplätze für Einheimische darstellen, um die Abwanderung wegen mangelnder Baumöglichkeiten zu unterbinden.

Die Immissionssituation ist jeweils im Rahmen eines Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen.

Siedlungsbereich Krögelhof

Vom Wasserwirtschaftsamt Kronach wird für den Siedlungsbereich Krögelhof auf das überarbeitete LfU-Merkblatt 4.4/22 (Stand März 2018) hingewiesen, das wegen der Lage des Dorfes auf der Jurahochfläche (Karst) für die Planungen zwingend zu beachten ist.

Zu 28.1 Gemischte Baufläche

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar nördlich, auf steil abfallendem Gelände (Grabeneinhang), Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG an die geplante „Gemischte Baufläche“ angrenzt. Es handelt sich um einen etwa 60 – 80 jährigen Edellaubholz-Bestand aus Waldnuss, Esche, Linde und Bergahorn mit

Wuchshöhen bis ca. 25 m. Aufgrund des Geländes reduziert sich der Sicherheitsabstand auf 10 m vom Waldrand.

Zu 28.2 Gemischte Baufläche

In Krögelhof ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung ansässig. Bei Anwendung der Abstandskurven des AK Immissionsschutz (<250 Rinder-GV) liegen die vorhandenen westlich und nördlich zum Stall gelegenen Wohnhäuser näher als das Plangebiet 28.2 zum Stall und begrenzen damit bereits die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts. Der Abstand des Stalles zu 28.2 beträgt ca. 50 m und ist für ein Mischgebiet Dorf ausreichend (150 GV möglich).

29. Bad Staffelstein - Süd

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
29.1	Westlich der Bamberger Straße	Ganz: 1674, 1674/1	13178	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche
29.2	Lessingstraße	Teilfläche: 1470, 1478, 1478/2, 1478/3, 1485, 1487, 1488, 1490, 1491	2808	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
29.3.1	Wohngebiet „Lessingstraße“	Teilfläche: 1470, 1478, 1478/2, 1478/3, 1485, 1487, 1488, 1490, 1491 Ganz: 1493	-/-		Eingrünung Wohngebiet
29.3.2	Wohngebiet „Lessingstraße“	Ganz: 1477/2 Teilfläche: 1477, 1485, 1487, 1488, 1490, 1491	4631	Landwirtschaftliche Fläche	Ausgleichsfläche
29.4	Südlich des Wohngebietes „Lessingstraße“	Ganz: 1477/1	1047		Hochwassereinschöpf-damm
29.5	SO-Rand Baugebiet am Pferdsfelder Weg	Ganz: 1493	1064	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
29.6	Nördlich des Äußeren Frankenrings	Teilfläche: 1502	9005	Fläche für Versorgungsanlagen - Bauschuttdeponie	SO Photovoltaik
29.7	Nördlich des Äußeren Frankenrings	Teilfläche: 1502, 1510, 1505	12232	Fläche für Versorgungsanlagen - Bauschuttdeponie	SO Photovoltaik
29.8	Östlich des „Pferdsfelder Wegs“	Teilfläche: 1504 Ganz: 1498	2144	Wohnbaufläche	Grünfläche
29.9	Nördlich des Äußeren Frankenrings	Teilfläche: 1502	1802	Fläche für Versorgungsanlagen - Bauschuttdeponie	SO Freizeit, Festplatz
29.10	Nördlich des Äußeren Frankenrings	Teilfläche: 1502, 1510, 1505 Ganz: 1501	22822	Fläche für Versorgungsanlagen - Bauschuttdeponie - Kiesgrube	Grünfläche

Die 10 Planänderungen in Bad Staffelstein-Süd umfassen insgesamt ca. 7,1 ha (70.733 m²). Im Süden von Bad Staffelstein wurden die Wohnbauflächen insgesamt um 11.450 m² reduziert und 13.178 m² neue Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Insgesamt wurden 1.728 m² Bauflächen (W und M) zusätzlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen für Versorgungsanlagen - ehemalige Bauschuttdeponie- - betragen zusammen 45.861 m²; davon wurden 21.237 m² zu Sonderbauflächen für Photovoltaik, 1.802 m² zu ei-

ner Sonderbaufläche Freizeit, Festplatz und 22.822 m² zu einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet.

Zu 29.1 Gemischte Baufläche

Die geplante Baufläche 29.1 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Staatsstraße 2197. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die verkehrlichen Erschließungen der Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen sind.

Vom Staatlichen Bauamt Bamberg werden folgende Hinweise gegeben:

- (1) Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn-decke ein Bauverbot.
- (2) Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahr-bahnrand, wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren geregelt.

Zu 29.6, 29.7 und 29.9 Sonderbauflächen für Photovoltaik und Sondergebiet Freizeit auf der ehemaligen Bauschuttdeponie

Die im Bereich der früheren Bauschuttdeponie geplanten. neuen Nutzungen dürfen auf der Endabdeckung der Deponie nicht die Oberflächenabdichtung (z.B. bei der Gründung der Unterkonstruktion der Photovoltaikanlagen) beeinträchtigen.

Vom Landratsamt Lichtenfels wird weiterhin auf Folgendes hingewiesen:

In diesem Bereich läuft eine Grundwasserüberwachung, deren Ende (im Jahr 2018) nicht absehbar ist. Die Rekultivierung der Deponie ist noch nicht abgeschlossen und ein im Jahre 2014 eingeleitetes Änderungsverfahren noch offen. Bei entsprechenden Planungen zur Erweiterung der Photovoltaikanlage müssen diese Punkte berücksichtigt werden.

30. Bad Staffelstein - West

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
30.1	Nördlich der Bahnlinie	Teilfläche: 257	11633	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche
30.2	Westlicher Ulmenstraße - Rosenstraße	Teilfläche 2122/1, 2128	2242	Grünfläche	Grünfläche mit Abwasserpumpwerk
30.3	Westlich der Ulmenstraße und Auwaldstraße	Ganz: 2120 Teilfläche 2122/1,	14214	Grünfläche	SO Freizeit und Erholung
30.4	Südöstlich der Bahnlinie, südlich des Äußeren Frankenrings	Ganz: 1749, 1750	13084	Fläche für Gemeinbedarf	Landwirtschaftliche Fläche
30.5	Ende St.-Veit-Straße	Teilfläche: 1778, Ganz: 1780/1	2111	Landwirtschaftliche Fläche	Gemeinbedarfsfläche
30.6	Ende St.-Veit-Straße	Teilfläche: 1779	1245	Gemeinbedarfsfläche	Wohnbaufläche
30.7	Bayernstraße, im B-Plan	Teilfläche: 1776, 1777, 1780	1397	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
30.8	Nördlich der Unterzettlitzer Straße, östlich des Frankenrings	Ganz: 1766, 1767, 1768, 1769 Teilflächen: 1765, 1776, 1777, 1778, 1780	25043	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche
30.9	Nördlich der Unterzettlitzer Straße, östlich des Frankenrings	Ganz: 1647, 1648, 1649, 1650, 1651 Teilfläche: 1646, 1652, 1653, 1765	10912	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche

Im Westen der Stadt Bad Staffelstein wurden 9 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die insgesamt eine Fläche von 81.881 m² umfassen.

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan wurden 26.964 m² Wohnbauflächen zusätzlich vorgesehen; die Gemeinbedarfsflächen wurden um 12.218 m² reduziert.

Anstelle von Grünflächen (-14.214 m²) wurde eine Sonderbaufläche Freizeit und Erholung dargestellt.

Die landwirtschaftliche Fläche wird um 14.746 m² verringert.

Zu 30.2 und 30.3 Grünfläche und Sondergebiet Freizeit und Erholung

Auf dem Flurstück Nr. 2122/1, Gemarkung Bad Staffelstein, ist unter der Katasternummer 47800462 eine Altlastverdachtsfläche im Altlastverdachtsflächenkataster des Landkreises Lichtenfels eingetragen. Auf dem Grundstück befand sich die alte Kläranlage der Stadt Bad Staffelstein. Die angrenzende Altlastfläche „Unteranger“ hat auf diese Flächen keinen Einfluss, da sie außerhalb der Grundwasserfließrichtung (aus Richtung Altlast) liegen. Es wurde

bereits ein Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage, falls notwendig, weitere Maßnahmen ergriffen werden.

Vom Landratsamt Lichtenfels wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse des laufenden Grundwassermonitorings (Stand: Jahr 2018) sind noch nicht abschließend fachlich bewertet sind.

Auf der Fläche 30.3 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Rahmen des Verfahrens wurden gutachterliche Untersuchungen zur Altlastenproblematik veranlasst.

Zu 30.8 und 30.9 Wohnbauflächen

Die geplanten Wohnbauflächen liegen am stark befahrenen „Äußeren Frankenring“ und sind deshalb von Verkehrslärm betroffen. Vor der Realisierung der Bebauung sind gegebenenfalls aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

31. Bad Staffelstein - Kurbereich

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
31.1	Südlich der Zufahrtsstraße zum Hallenbad	Ganz: 570	8451	Grünfläche	SO Hotel
31.2	Nördlich der Therme, zwischen 2 Armen des Lauterbachs	Ganz: 562, 563, 564	18448	Grünfläche	SO Kurbereich
31.3	Südlich der St 2204	Teil: 524/11, 524/24, 599, 599/2, 600/2, 646/1, 646/3, 652, Ganz: 524/12, 524/19, 600/1, 600/3,	2935 1762	Verkehrsfläche Grünfläche	SO Kurgebiet 1.423 Grünfläche 260 Verkehrsfläche 3.015
31.4	Südlich der St 2204	-/-	-/-	SO-Gebiet und Grünfläche	Signatur für Lärmschutz
31.5	Östlich des Lauterbachs	Teilfläche: 593/1, 597, 598	4251	Grünfläche	SO Kurbereich
31.6	Westlich des Kurparkes	Ganz: 535	18972	Grünfläche	SO Kurbereich

Im Kurbereich sind 6 Änderungen des Flächennutzungsplans mit einer Fläche von 53.057 m² vorgesehen.

41.671 m² Grünfläche werden der Sonderbaufläche Kurbereich und 8.451 m² Grünfläche der Sonderbaufläche Hotel zugeordnet.

Südlich der Staatsstraße 2204 wird die Verkehrsführung neu gestaltet; somit ändert sich die Zuordnung der Flächen zum Sondergebiet Kurbereich, zu den Verkehrsflächen und zu der Grünfläche.

Zu 31.1 Sondergebiet Hotel

Das Sondergebiet Hotel Nr. 31.1 liegt im Grünzug "im Maintal bei Bad Staffelstein" der nach Ziel B I 1.5.2 (bisher B I 3.2) des Regionalplans Oberfranken-West als siedlungsgliedernde Freifläche und wohnortnahes Erholungsgebiet von Bebauung freigehalten werden soll.

Das geplante Sondergebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Freizeiteinrichtungen (Campingplatz mit Badesee und Freizeitbad) sowie in der Nähe des Kurparks und des daran anschließenden Kurbereichs. Somit stellt das Vorhaben eine Ergänzung zum bestehenden Freizeit- und Tourismusangebot dar. Aufgrund dieser bereits bestehenden Nutzungen wird der Charakter des Grünzuges durch die Planung insgesamt nicht grundlegend geändert und seine Funktionsfähigkeit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zu 31.3 und 31.5 Sondergebiet Kurbereich

Die Fläche 31.5 liegt im Wasser- Schutzgebiet für die Flachbrunnen I bis V.

Für die Flächen 31.3 und 31.5 existieren rechtskräftige Bebauungspläne. Im Rahmen der Aufstellungsverfahren wurden die wasserwirtschaftlichen Belange behandelt.

32. Bad Staffelstein - Nord

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
32.1	Südlich der St 2204	Teilfläche: 510, 732/1, 733/1, 734, 735, 736/3, 736/4, 736/5, 738, 739/1, 831, 832, 834/1, 835	29824	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche
32.2	Südlich der St 2204	Teilfläche: 832 Ganz: 833/3	6506	Gemischte Baufläche	Landwirtschaftliche Fläche
32.3	Südlich der St 2204	Teilfläche: 806 Ganz: 798/1, 804/1, 805, 807	13637	Gemischte Baufläche	gesamt Gewerbliche Baufläche 12169 m ² Ausgleichsfläche 1468 m ²
32.4	Südlich der St 2204	-/-	14581	Wohnbaufl.:10428 m ² , Gemischte Baufl.: 3357 m ² Gewerbl. Baufl.; 796 m ²	Verkehrsfläche
32.5	Südlich der St 2204	Teilfläche:821, 822, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831	13496	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche

Die 5 Planänderungen in Bad Staffelstein-Nord umfassen insgesamt ca. 6,3 ha (63.463 m²).

Die Gemischten Bauflächen werden um 10.004 m² und die Wohnbauflächen um 53.748 m² verringert. Die Gewerbliche Baufläche wächst um 11.373 m². Die Verkehrsflächen nehmen um 14.581 m² zu.

Die landwirtschaftliche Fläche nimmt um 36.330 m² zu; zusätzlich wird eine Ausgleichsfläche mit 1.468 m² dargestellt.

Zu 32.3 Gewerbliche Baufläche/ Ausgleichsfläche

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt grenzt südlich an die Staatsstraße.

Vom Staatlichen Bauamt wird auf Folgendes hingewiesen:

- 1) Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn- decke ein Bauverbot und gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn- decke eine Baubeschränkung. Die entsprechenden Zonen sind im Bauleitplan dargestellt. Bei der Weiterentwicklung von Bebauungsplänen sind diese Grenzen zu beachten.
- (2) Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeord- nete Straßennetz vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstü- cken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.

Zu 32.4 Umwidmung der Verkehrsfläche in Bauflächen

Die neu aufgenommene Straßenführung zeigt Überlegungen der Stadt, wie vorhandene ver- kehrsmäßige Problembereiche grundsätzlich gelöst werden könnten. Die ursprüngliche Dar- stellung einer Verkehrsführung zwischen Schönbrunner Weg und Oberer Gartenstraße wur- de anhand zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse aktualisiert. Die Straßenerschließung der geplanten Bauflächen wird im Detail nicht durch den Flächennutzungsplan, sondern erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

33. Bad Staffelstein - Mitte

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP- Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP- Darstellung/ Nutzung
33.1	Angerstraße/ Heimstättensiedlung	Teilfläche: 1820	2863	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche
33.2	Goethestraße	Ganz: 1823/5	546	Gemeinbedarfsfläche - Caritasgebäude	Gemischte Baufläche
33.3	Nördlich der Anger- straße	Ganz: 395	941	Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehrhaus	Gemischte Baufläche
33.4	Nördlich der Bam- berger Straße	Ganz: 355	268	Gemeinbedarfsfläche	Gemischte Baufläche
33.5	Nördlich der Adam Riese Halle	Ganz: 437 Teilweise: 437/6	2402	Grünfläche	Gemischte Baufläche
33.6	Ringstraße, Stadt- graben	Ganz: 258/2 – 7, 258/11, 259, 260	3090	Gemischte Baufläche	Grünfläche

In der Stadtmittle wurden 6 Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die ins- gesamt eine Fläche von 10.110 m² umfassen.

Die Gemischten Bauflächen werden um 1.796 m², die Gemeinbedarfsflächen um 1.755 m² verringert und die Wohnbaufläche um 2.863 m² erweitert. Insgesamt werden 688 m² Baufläche weniger im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Anteil der Grünflächen wächst dementsprechend.

Zu 33.1 Wohnbaufläche

Für die Wohnbaufläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

34. Bad Staffelstein - Verkehrsspange Nord-Ost

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
34.1	Westlich der Autobahn A 73, östlicher Stadtrand	-/-	18559	Landwirtschaftliche Fläche	Verkehrsfläche
34.2	Südlich des Wolfsdorfer Weg und östlich der Jakob-Hess-Straße	Ganz: 1000, 1001, 1002 Teilfläche: 1033, 1034	14511	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche
		Ganz: 994, 996/1 Teilfläche: 989, 990, 991, 993, 995, 996, 997, 998, 999	42834	Landwirtschaftliche Fläche, Geplante Umgehungsstraße	Gewerbliche Baufläche
34.3	Südlich der Staatsstraße St 2197	Ganz: 970, 972, 972/1, 972/2, 972/3, 973, 973/1, 974, 974/1	41240	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche

Im Bereich der Verkehrsspange Nord-Ost werden 3 Planänderungen mit einer Fläche von 11,7 ha (117.144 m²) durchgeführt.

18.559 m² neue Verkehrsfläche entsteht; die Wohnbaufläche mit 14.511 m² wird zur Gemischten Baufläche umgewidmet. Die Gewerbliche Baufläche wächst um 84.074 m².

Die landwirtschaftliche Fläche wird um 10,3 ha (102.633 m²) reduziert.

Zu 34.1 Verlegung der geplanten Straßentrasse

An der Nord-Ost-Verkehrsspange wurde die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Trasse der Ostumfahrung aufgehoben und dafür eine neue Linienführung dargestellt, die näher an die Bundesautobahn 73 herangeführt wurde, um schlecht zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Restflächen zu vermeiden und zu bestehenden Siedlungsbereichen den größtmöglichen Abstand zu wahren. Details der zukünftigen Verkehrsplanung werden durch weitere Planungen – die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens - festgelegt.

Vom Staatlichen Bauamt wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante neue Verkehrsfläche (=OU) an den Anschlusspunkten der St 2204 straßenrechtlich eine neue Kreuzung im Sinne des Art. 32 Abs. 1 BayStrWG entsteht. Die neuen Kreuzungen sind im Baurechtsverfahren zur OU im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger der St 2204 zu regeln.

Die geplante neue Straßentrasse tangiert eine Ferngasleitung der Ferngas Nordbayern GmbH, deren 8 m breite Schutzstreifen zu beachten sind.

Zu 34.2 Gemischte Baufläche

Die Bauverbots- und -beschränkungszonen der Staatsstraße 2197 (Lichtenfelser Straße) tangieren das Baugebiet.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung. Bei der Weiterentwicklung von Bebauungsplänen sind diese Grenzen zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße bzw. Ortsumfahrungsstraße (OU) sind nicht zulässig.

Zu 34.3 Gewerbliche Baufläche

In der Gewerblichen Baufläche 34.3, die zwischen der Staatsstraße 2197 und der Bundesautobahn 73 liegt, werden aufgrund der fehlenden Lärmschutzschutzvorrichtungen an der BAB A 73 auch die maßgeblichen Orientierungswerte eines Gewerbegebietes überschritten.

Das Gewerbegebiet (Nr. 34.3) wurde mit einer Signatur versehen, der zufolge Maßnahmen gegen Lärmeinwirkungen zu ergreifen sind. Konkrete Maßnahmen können im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes festgelegt werden.

Außerdem sind im Baugebiet die Bauverbots- und -beschränkungszonen der Staatsstraße 2197 (siehe 34.2) zu beachten sowie die entsprechende 40/100 m-Zone entlang der Bundesautobahn.

35. Bad Staffelstein - Feuerwehrhaus und Bauhof

Nr.	Lage	Flurstücksnummern	Fläche in m ²	Bestehende FNP-Darstellung/ Nutzung	Geplante FNP-Darstellung/ Nutzung
35.1	Südlich der Oberauerstraße	1967-1973	22714	Gewerbliche Baufläche	Gemeinbedarfsfläche - Bauhof, Stadtbauamt
35.2	Südlich der Oberauerstraße	1963/1	6098	Gewerbliche Baufläche	Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehrhaus
35.3	Südlich der Oberauerstraße	Ganz: 528/1, 2413/2, 2413/1 Teilfläche: 1878/3	2449	Gewerbliche Baufläche	Parkplatz
35.4	Nördlich der Oberauerstraße	Ganz: 2393,2393/1	875	Wald	Gemischte Baufläche
35.5	Westlich äußerer Frankenring	Ganz: 2225/1	9080	Landwirtschaftliche Fläche	Sondergebiet Reitsport
35.6	Nördlich der Oberauerstraße	Ganz: 2409,2163 Teilfläche: 2000/1,2236,2310,2319	19738	Verkehrsfläche - Parkplatz (8425 m ²) Gemeinbedarfsfläche (11313 m ²)	Sondergebiet Kleingärten/ Wochenend- u. Ferienhäuser/ Sportanlagen
35.7	Nördlich der Oberauerstraße	Ganz: 2397, 2397/1, 2395/2, 2395/1, 2395 Teilfläche: 2379, 2385,2386,2368	14688	Grünfläche	Sondergebiet Tennissport
35.8	Nördlich der Oberauerstraße	Teilfläche: 2320	13545	Grünfläche	Sondergebiet Kleingärten und Wochenendhäuser
35.9	Nördlich der Oberauerstraße	Ganz: 2352 Teilfläche: 2347	6131	Grünfläche	Sondergebiet Kleingärten/ Wochenend- u. Ferienhäuser/ Sportanlagen
35.10	Westlich des Kurparks	Teilfläche: 2347	4156	Grünfläche	Sondergebiet
35.11	Westlich des Kurparks	Ganz: 2387, 2388 Teilfläche: 2385,2386,2368	4472	Grünfläche	Sondergebiet Kleingärten/ Wochenend- u. Ferienhäuser/ Sportanlagen
35.12	Südlich des Mittelsees	Ganz:2679	632	Graben/Grünfläche	Verkehrsfläche
35.13	Südlich Schloss Oberau	Teilfläche: 2238	227	Landwirtschaftliche Fläche	Grünfläche
35.14	Südlich Schloss Oberau	Ganz: 25,2237,2241/1, 2238 Teilfläche: 2318,2236	2992	Landwirtschaftliche Fläche	Grünfläche

Im Umfeld der Oberauerstraße sollen 14 Planänderungen mit einer Gesamtfläche von 107.797 m² vorgenommen werden.

Die Planänderungen gehen vorwiegend zu Lasten der Gewerblichen Bauflächen, der Grünflächen und der landwirtschaftlichen Flächen.

Stattdessen werden Gemeinbedarfsflächen (17.499 m²) für den Bauhof / das Stadtbauamt und für die Feuerwehr sowie zahlreiche, diverse Sondergebietsflächen (71.810 m²) ausgewiesen.

Zu 35.3 Parkplatz

Der geplante Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Bei der Parkplatzplanung müssen die Belange der Bahn (Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11, Schutz vor von der Fahrbahn abkommenden Fahrzeugen und ihrer Ladung für die Bahnanlagen etc.) berücksichtigt werden.

Ein Abirren von Straßenfahrzeugen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandener Damm) ausgeschlossen.

C) Zusammenfassung / Bilanzierung der Änderungsflächen nach Flächennutzung

Bau- und Verkehrsflächen

	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbaufläche	Verkehrsfläche
1. Zilgendorf		4.840		-1.273		
2. Altenbanz	3.868	1.195				
3. Püchitz	4.717	4.607			406.535	
4. Stadel	9.792	6.062				-1.804
5. Neubanz						
6. Hausen						2.924
7. Unnersdorf	11.945	22.877		-565		
8. Nedensdorf	9.687	6.381			11.404	
9. Schönbrunn	14.928	11.984				
10. Grundfeld	12.182	986	18.153		18.607	
11. Vierzehnheiligen						418
12. Wolfsdorf	10.001					
13. Romansthal						
14. Wiesen	8.897	1.151				
15. Unterzettlitz	-6.312	3.103			69.645	
16. Horsdorf	2.854	4.540				
17. Loffeld	8.417	2.463	3.164			
18. Stublang	13.012	5.283				3.611
19. Uetzing	27.565	15.101	-6.011	11.688		
20. Weisbrem		3.307				
21. Gößnitz		2.428				
22. Serkendorf		19.948				
23. Frauendorf	10.750					
24. Schwabthal	-6.766	15.607			10.094	2.702
25. End	2.703	8.212				
26. Kaider		1.000				
27. Kümmerreuth	1.000	2.154		615		
28. Krögelhof		3.115				
29. B.S-Süd	-11.450	13.178			23.039	
30. B.S-West	26.964			-12.218	14.214	
31. B.S-Kurbereich					49.782	80
32. B.S.-Nord	-53.748	-10.004	11.373			14.581
33. B.S.-Mitte	2.863	-1.796		-1.755		
34. B.S. Verkehrsspange-NO	-14.511	14.511	84.074			18.559
35 S.B. Feuerwehr/ Bauhof		875	-31.261	17.499	71.810	-5.344
Gesamt in m ²	89.358	163.108	79.492	13.991	675.130	35.727
Gesamt in ha	ca. 8,9	ca. 16,3	ca. 7,9	ca. 1,4	ca. 67,5	ca. 3,6

Grünflächen, Landwirtschaftliche Flächen, Ausgleichsflächen und Versorgungsflächen

	Grünflächen	Landwirtschaftliche Fläche	Ausgleichsflächen	Wald	Versorgungsflächen
1. Zilgendorf		-3.567			
2. Altenbanz		-5.063			
3. Püchitz	-9.324	-406.535			
4. Stadel	-6.208	-7.842			
5. Neubanz					
6. Hausen		-2.924			
7. Unnersdorf	-24.482	-9.775			
8. Nedensdorf	-6.381	-23.865	2.774		
9. Schönbrunn	-2.206	-29.657	4.951		
10. Grundfeld	-11.014	-42.078	3.164		
11. Vierzehnheiligen	-418	-2.655		2.655	
12. Wolfsdorf	-1.735	-8.266			
13. Romansthal					
14. Wiesen	-8897	-1.151			
15. Unterzettlitz		-73.247	5.351	1.460	
16. Horsdorf		-10.929	2767	768	
17. Loffeld	-4.817	-9.227			
18. Stublang	3.517	-25.423			
19. Uetzing		-48.343			
20. Weisbrem		-3.307			
21. Gößnitz		-2.428			
22. Serkendorf	-808	-19.140			
23. Frauendorf		-12.419	1.669		
24. Schwabthal		-21.637			
25. End	-3.978	-6.937			
26. Kaider	-1.000				
27. Kümmerdreuth		-3.769			
28. Krögelhof		-3.115			
29. B.S-Süd	24.966	-8.503	4.631		-45.861
30. B.S-West	-14.214	-14.746			
31. B.S-Kurbereich	-49.862				
32. B.S.-Nord		36.330	1.468		
33. B.S.-Mitte	688				
34. B.S. Verkehrs-spange-NO		-102.633			
35. B.S. Feuerwehr/Bauhof	-40.405	-12.299		-875	
Gesamt (m ²)	-156.578	-885.150	26.775	4.008	-45.861
Gesamt (ha)	ca. - 15,7	ca. - 88,5	ca. +2,7	ca. + 0,4	ca. -4,6

Im Gebiet der Stadt Bad Staffelstein werden ca. 105,7 ha (1.056.806 m²) neue Bau- oder Verkehrsflächen ausgewiesen. Zusätzlich werden auch die Flächen für Wald und die Ausgleichsflächen (um insgesamt 3,1 ha/ 30.783 m²) erweitert.

Ausweisung zusätzlicher Flächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Nutzungsart	Flächengröße in m ²	Anteil an der Änderungsfläche
Wohnbaufläche	+89.358	ca. 8,22 %
Gemischte Baufläche	+ 163.108	ca. 15,00%
Gewerbliche Baufläche	+ 79.492	ca. 7,31 %
Fläche für den Gemeinbedarf	+ 13.991	ca. 1,29 %
Sonderbauflächen	+ 675.130	ca. 62,07 %
Ausgleichsflächen	+ 26.775	ca. 2,46 %
Verkehrsflächen	+ 35.727	ca. 3,28 %
Wald	+ 4.008	ca. 0,37 %
gesamt	1.087.589	100 %

Die größten Erweiterungen werden bei den verschiedenen Sonderbauflächen vorgenommen: Von den ca. 67,5 ha der neuen Sonderbauflächen nimmt die Sonderbaufläche „Windkraft“ in Püchitz den größten Teil ein.

Die Umwidmung der Flächen zu Sonderbauflächen führt insbesondere bei den Flächen für regenerative Energiegewinnung nicht zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen.

Unter den Bauflächen nimmt die Gemischte Baufläche den ersten Rang bei den Neuausweisungen ein, gefolgt von den Wohnbauflächen

Flächenverluste durch die Änderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Nutzungsart	Flächengröße in m ²	Anteil an der Änderungsfläche
Grünflächen	-156.578	ca. 14,40 %
Flächen für die Landwirtschaft	-885.150	ca. 81,39 %
Flächen für Versorgungsanlagen	-45.861	ca. 4,21 %
gesamt	-1.087.589	100 %

Die höchsten Verluste erfahren die landwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 81 %).

An den Dorfrändern werden die Siedlungserweiterungen häufig in den Bereichen der privaten Gärten vorgenommen.

In der Stadt Bad Staffelstein wurde die Fläche der ehemaligen Bauschutt-Deponie zu anderen Nutzungszwecken umgewidmet.

D) Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

1.1 Einleitung

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Um einen besseren Überblick über die Flächen zu erhalten wurden diese in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Dabei wurden die Flächen nach ihren Ausgangszuständen und anschließend nach der geplanten Nutzung sortiert.

In einem weiteren Schritt wurden diese dann weiteraufbereitet und der Ausgangszustand mit der geplanten Nutzung verglichen und bewertet. Positive Flächenänderungen wurden dabei grün dargestellt, negative rot und keine Änderungen wurden nicht eingefärbt.

Die folgenden Tabellen zeigen die für den Umweltbericht neu zusammengefassten Flächen:

Bereich 1 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **landwirtschaftliche Fläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

Plannummern	Kommende Flächennutzung
2.4, 7.4, 7.7, 8.5, 9.2, 10.1, 10.4, 12.1, 12.2, 16.4, 17.7, 18.6, 18.8, 19.1, 19.4 - 19.6, 19.9, 23.1, 23.2, 23.4, 25.3, 27.5, 29.2, 29.5, 30.7, 30.8, 30.9	Wohnbaufläche 4.2
3.3, 10.7, 15.2, 24.5, 35.5	Sondergebiet 8.4
1.1, 2.6, 9.5, 9.6, 14.1, 15.5, 16.3, 16.5, 18.8, 19.3, 19.7, 19.10, 19.11, 19.12, 20, 20.1, 21, 22.1, 22.2, 22.3, 24.2, 24.3, 24.4, 25.1, 27.2, 27.4, 28.1, 28.2	Gemischte Baufläche
10.3, 17.2, 34.2, 34.3	Gewerbliche Baufläche
6, 18.2, 18.4, 24.6, 24.8, 34.1	Verkehrsfläche
19.14, 30.5	Gemeinbedarfsfläche
9.3, 16.4, 23.3, 29.3	Ausgleichsfläche/ Ortrandeingrünung 8.5
10.6, 18.1, 35.13, 35.14	Grünfläche
11.2, 15.1, 16.2	Waldfläche

Bereich 2 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Waldfläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

Plannummern	Kommende Flächennutzung
3.3	Sondergebiet
35.4	Gemischte Baufläche

Bereich 3 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Grünfläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

Plannummern	Kommende Flächennutzung
3.4, 3.5, 4.4, 4.5, 7.5, 7.6, 8.3, 9.4, 10.5, 17.1, 18.7, 22, 25.2, 26.3, 33.5	Gemischte Baufläche
3.6, 7.1, 10.2, 12.3, 14.2, 17.4, 17.5	Wohnbaufläche
4.3, 11.1, 35.12	Verkehrsfläche
30.3, 31.1, 31.2, 31.3, 31.5, 31.6, 35.7, 35.8, 35.9, 35.10, 35.11	Sondergebiet
10.6, 18.3	Landwirtschaftliche Fläche
10.2	Ausgleichsfläche/ Ortrandeingrünung

Bereich 4 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Wohnbaufläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

<i>Plannummern</i>	<i>Kommende Flächennutzung</i>
2.1, 9.3, 15.3	Ausgleichsfläche/ Ortrandeingrünung
15.4, 16.1, 30.1, 32.1	Landwirtschaftliche Fläche
17.3, 29.8	Grünfläche
24.7, 29.1, 32.5, 34.2	Gemischte Baufläche
32.4	Verkehrsfläche

Bereich 5 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Gemischte Baufläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

<i>Plannummern</i>	<i>Kommende Flächennutzung</i>
7.3, 27.3	Gemeinbedarf
2.5, 32.2	Landwirtschaftliche Fläche
32.3	Gewerbliche Baufläche
32.3	Ausgleichsfläche/ Ortrandeingrünung
32.4	Verkehrsfläche
33.1	Wohnbaufläche
33.6	Grünfläche

Bereich 6 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Gewerbliche Baufläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

<i>Plannummern</i>	<i>Kommende Flächennutzung</i>
19.2	Gemischte Baufläche
32.4, 35.3	Verkehrsfläche
35.1, 35.2	Gemeinbedarfsflächen

Bereich 7 beinhaltet die Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Gemeinbedarfsfläche** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

<i>Plannummern</i>	<i>Kommende Flächennutzung</i>
1.2, 33.2, 33.3, 33.4	Gemischte Baufläche
7.2, 30.6	Wohnbaufläche
35.6	Sondergebiet
30.4	Landwirtschaftliche Fläche

Bereich 8 beinhaltet sonstige Flächen, die in der bisherigen Darstellung im FNP als **Verkehrsfläche oder Deponie** verzeichnet worden sind und in der Planung eine der folgenden Nutzung erhalten:

<i>Plannummern</i>	<i>Kommende Flächennutzung</i>
4.2	Wohnbaufläche
24.8	Landwirtschaftliche Fläche
29.6, 29.7, 29.9, 31.3, 35.6	Sondergebiet
29.10	Grünfläche

Nicht beachtet werden die linienförmigen Änderungen wie z. B. Kanäle oder Leitungen. Durch den Bau wird in die Flächen zwar eingegriffen, aber nach dem Eingriff kann die festgesetzte Nutzung eingehalten werden.

Des Weiteren sind zum Teil die Plannummern doppelt in den o. g. Listen zu finden. Dies hat den Hintergrund, dass auf den geplanten Flächen mehrere Nutzungen auftreten können.

1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für den Umweltbericht wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Wald-, Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Ebenfalls ist der Landschaftsplan des bisherigen Flächennutzungsplanes Grundlage für diesen Umweltbericht.

Aussagen der Landesplanung wie dem Regionalplan oder dem Landesentwicklungsprogramms sind dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zu entnehmen und gelten auch für diesen Bericht unverändert weiter (TEAM 4; Erläuterungsbericht Landschaftsplan, 2006).

1.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen lassen sich nur grobe Einschätzungen abgeben. Die Flächen werden dabei nicht einzeln betrachtet sondern in den oben festgelegten Bereichen gegenübergestellt und abschließend bewertet. Die genauere Begutachtung und Einschätzung der Änderungen wurden oder werden noch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Unberücksichtigt blieben die bereits ausgewiesenen Flächen, die nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan eingetragen werden und die linienförmigen Änderungen.

Für die allgemeinen Aussagen über die Schutzgüter wurden die Erläuterungsberichte des aktuellen Landschaftsplans und der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen und stellenweise zitiert.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft

Das Stadtgebiet liegt im Grenzbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.

Das Maintal ist durch ein mildes und niederschlagsarmes Klima geprägt.

Mit dem Anstieg zur Frankenalb wird das Klima zunehmend rauher und zeichnet sich durch eine kürzere Vegetationsperiode, mehr Niederschläge und niedrigere Temperaturen aus (TEAM 4; Erläuterungsbericht Landschaftsplan, 2006).

Im **Bereich 1 bis 3** werden größtenteils landwirtschaftliche Flächen, Wald und Grünflächen in bebaute Flächen umgewandelt. Lediglich zwei Grünflächen werden zu einer landwirt-

schaftlichen und zu einer Ausgleichsfläche. Diese werden in diesem Abschnitt nicht weiter berücksichtigt.

Aufgrund der anzunehmenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen innerhalb des Gebietes kommen. Ein höherer Versiegelungsgrad wird die Produktion von kühlen Luftmassen beeinträchtigen. Das kleinräumige Klima wird sich ändern. Der Verlust von luftreinigenden und temperatenausgleichenden Grünbeständen kann die bioklimatische Ausgleichsfunktion je nach Größe in den einzelnen Bereichen der kommenden Flächennutzung stören. Dabei wiegt ein Gewerbegebiet in der Bewertung natürlich deutlich schwerer als ein Wohngebiet.

Des Weiteren ist bei den Gebieten auch immer darauf zu achten, dass Frischluftbahnen möglichst frei zu halten sind um den Luftaustausch zwischen Land und Stadt bzw. Ortschaft nicht zu stören.

Die Bereiche 1 bis 3 haben **Umweltauswirkungen mittlerer bis hohe Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima/Luft.

Im **Bereich 4 bis 7** sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Der Anteil an Grünflächen und versiegelten Flächen sowie die momentane Nutzung werden sich nur auf wenigen Flächen ändern. Die Flächen, die einer nächst höheren Kategorie zu geordnet werden (z. B. Wohnbaufläche in Gemischte Bauflächen) bewirken eine Veränderung auf Grund der höheren Versiegelung und dichteren Bebauung.

Der Großteil der Flächenänderungen sind sogar positiv zu bewerten, da z. B. Wohngebiete in landwirtschaftliche Flächen oder Gewerbliche Fläche in Gemischte Flächen umgewandelt werden.

Der **Bereich 8** hat **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft, weil der Anteil an positiven Flächenänderungen überwiegt.

Schutzgut Boden

Der Raum Bad Staffelstein liegt im oberen Maintal am Übergang zwischen den nördlichen Ausläufern der Fränkischen Alb zu den südlichen Keuperrandhöhen des Coburger Raumes. Die Geologie und die Böden zeichnen sich aus durch Eisensandsteine und Dogger auf den Hochflächen des Banzer Berglands mit sandig-lehmigem Verwitterungsgestein, im Maintal durch die typischen Flussterrassen mit Ansammlungen von Kiesen und Schottern und den Dolomittuppen und Malmschichten der Fränkischen Alb mit den meist flachgründigen Kalkscherbenböden (TEAM 4; Erläuterungsbericht Landschaftsplan, 2006).

Die **Bereiche 1 bis 3** des Untersuchungsgebiets werden derzeit als landwirtschaftliche, forstliche oder Grünfläche genutzt. Das Schutzgut Boden besitzt eine hohe Erheblichkeit gegenüber der geplanten Nutzung als Verkehrs-, Gewerbe-, Sonder-, Misch- und Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche mit der anzunehmenden Versiegelung. Sämtliche Bodenfunktionen sind dadurch negativ betroffen.

Auf Grund der Versiegelung ist eine **hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Die **Bereiche 4 bis 8** des Untersuchungsgebiets sind durch die jetzige Flächenausweisung schon vorbelastet und werden durch die kommende Nutzung nur zu einem geringen Teil verschlechtert. Der größere Anteil der Bereiche wird durch die kommende Nutzung verbessert. Denn durch die neue Ausweisung wird zum Teil das Höchstmaß an versiegelter Fläche hinab gesetzt.

Auf Grund der zum größten Teil Rücknahme des Versiegelungsgrades sind **geringe bzw. keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Laut rechtskräftigem FNP liegt die Flächen 6, 9.5, 15.2.1 in einem Überschwemmungsgebiet. Die Fläche 6 wird als Parkplatz ausgewiesen. Dieser hat durch seine flache Ausbildung ohne senkrechte Bauten keine negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet. Die Flächenänderung 9.5 wird dem Bestand angepasst. Die Gebäude sind bereits gebaut und entsprechend wurden auch die Überschwemmungslinien beachtet. Die Flächenänderung 15.2.1 ist noch in einem Überschwemmungsgebiet. Jedoch wurde durch den Bahnausbau in einer Dammlage das Gebiet vom Main abgeschnitten, so dass es derzeit zu einer Neuplanung der Überschwemmungsgrenzen in diesem Bereich kommt.

Laut BAYERN-ATLAS liegen die Änderungsflächen 31.3 – 5 in einem Trinkwasserschutzgebiet. Diese Flächenänderungen stellen allerdings auch hier lediglich Anpassungen an den Bestand dar.

Im **Bereich 1 bis 3** werden **hohe Umweltauswirkungen** zu erwarten sein. Die Steigerung des Versiegelungsgrades führt zu einer Reduzierung der Flächen, in denen Grundwasserneubildung möglich ist. Die geplanten Baukörper können, falls sie Kellerräume oder unterbaute Bereiche besitzen, einen Strömungswiderstand im Grundwasser darstellen. Die anfallenden Abwässer werden in die Kanalisation abgeleitet, somit bestehen keine nennenswerten Auswirkungen (Schadstoffeintrag, etc.).

Ausgenommen sind die kommende Nutzung der Wald-, Grün- und Ausgleichsfläche im Bereich 1 und die landwirtschaftlichen Flächen und Ausgleichsflächen im Bereich 3. Diese haben auf Grund der Rücknahme der Wohnbauflächen im Bereich 1 eine positive und eine neutrale (Bereich 3) Auswirkung auf das Schutzgut Wasser.

Die **Bereiche 4 – 8** des Untersuchungsgebiets sind durch die jetzige Flächenausweisung schon vorbelastet und werden durch die kommende Nutzung nur zu einem geringen Teil verschlechtert. Der größere Anteil der Bereiche wird durch die kommende Nutzung jedoch verbessert. Denn durch die Ausweisung wird zum Teil das Höchstmaß an versiegelter Fläche hinab gesetzt. Somit steht mehr Fläche zur Versickerung und damit der Grundwasserneubildungsrate zur Verfügung.

Auf Grund der zum größten Teil geringeren Versiegelung sind **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

FFH- und Vogelschutzgebiete:

Im Untersuchungsraum sind mehrere FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Diese sind in den Bereichen der Änderungen den neuen Abgrenzungen angepasst, ohne dass diese Änderung der Linien eigene Plannummern erhalten haben. Diese wurden nachrichtlich übernommen. Die alten Grenzen wurden durch Auskreuzen kenntlich gemacht. Einige Flächenänderungen sind durch die neuen Abgrenzungen der FFH- und Vogelschutzgebiete zurückgenommen worden, andere sind bis zu den Grenzen dieser Gebiete ausgewiesen. Die wenigen Flächen, die innerhalb der FFH- oder Vogelschutzgebiete geändert worden sind, sind meist Anpassungen an den Bestand und sind somit genehmigt und stellen eine nachrichtliche Übernahme dar.

Landschaftsschutzgebiete:

Im Untersuchungsraum sind mehrere Landschaftsschutzgebiete zu finden. Diese sind in den Bereichen der Änderungen den neuen Abgrenzungen angepasst, ohne dass diese Änderung der Linien eigene Plannummern erhalten haben. Diese wurden nachrichtlich übernommen. Auch hier wurden die alten Grenzen ausgekreuzt. Wie oben bereits erwähnt sind einige Änderungen durch die neuen Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebiete zurückgenommen worden, andere sind bis zu den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ausgewiesen. Die

wenigen Flächen, die innerhalb geändert worden sind, sind meist Anpassungen an den Bestand.

Weitere Schutzgebiete:

Südöstlich der BAB 73 erstreckt sich im restlichen Gebiet der Stadt Bad Staffelstein der Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Des Weiteren sind 2 Naturschutzgebiete vorhanden, die aber durch die Änderungen nicht betroffen werden.

Im Stadtgebiet liegen eine Vielzahl von Biotopflächen, die für die einzelnen Änderungsflächen nicht betrachtet, sondern im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Eine genauere Untersuchung auf besonders und streng geschützte Arten in den Änderungsgebietes wurde nicht durchgeführt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Änderungen Flächen betroffen sind, die Lebensraum für solche Arten sind. Die genauen Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Änderungen werden in den **Bereichen 1 und 2** Acker- und Grünlandflächen betroffen. Dabei ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen, weil es zu einem Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen kommt. Der Ausgangszustand ist jedoch auf Ackerflächen und Grünlandflächen unterschiedlich. Hierbei ist eine Grünlandfläche stärker von einer Überplanung betroffen, als ein artenarmer Acker. Die Änderungen landwirtschaftlicher Flächen in Wald-, Grün-, oder Ausgleichsflächen stellt hingegen eine Verbesserungen der Lebensraumbedingungen dar und kann zu einer Verschiebung des Artenspektrums zu wertvolleren Arten führen.

Der **Bereich 3** besitzt eine **mittlere Erheblichkeit** gegenüber der Nutzung eines Sondergebietes. Die Ausweisung als Sondergebiet für Windkraft bedeutet zwar wenig Flächenverlust, jedoch kann es zu Konflikten zwischen den Anlagen und bestimmten Tieren kommen.

Die **Bereich 4 – 8** haben eine **geringe Erheblichkeit** für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gegenüber der bisherigen Darstellung. Es sind keine weiteren negativen Folgen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Änderung der von z. B. Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Flächen oder Gemischte Bauflächen in Grünflächen werden die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen verbessert und potenzielle Standorte für Pflanzen und Lebensraum für Tiere gefördert.

Schutzgut Mensch

In den **Bereichen 1 bis 3** werden Freiflächen und Wald zu Wohnbauflächen, Gemischten oder Gewerblichen Bauflächen verändert. Durch die Umwandlung kommt es zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen, Versiegelung von Flächen und im häufigsten Fall auch zu einer weiterem hinauswachsen der Bebauung in die Landschaft hinein. Durch das hineinwachsen in die Landschaft wird potenzielle Erholungsfläche in der freien Landschaft verkleinert, die im Innenbereich lebenden Bewohner müssen längere Wege in Kauf nehmen. Des Weiteren können Blickbeziehungen und das Landschaftsbild durch die Neuausweisungen beeinträchtigt werden.

Es sind für die Bereiche 1 bis 3 **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Bereich 4 bis 8: In diesen Bereichen gibt es eine geringe Anzahl an Flächenänderungen, die sich negativ auf das Schutzgut auswirken. Dabei geht es zum Beispiel um die Veränderung einer Wohnbaufläche zu einer gemischten Baufläche, was eine höhere Lärmbelastung zur Folge hätte. Jedoch überwiegen die Flächen, die sich durch die Änderungen positiv auf das Schutzgut auswirkt. Durch die Umwandlung von zum Beispiel gewerblichen Flächen in Ge-

mischte Bauflächen, oder Gemischte Baufläche in landwirtschaftliche Flächen, werden jeweils die Lärmimmissionen reduziert, was sich positiv auf die umliegenden Gebiete auswirkt und somit zu einer Qualitätssteigerung führt. Auch die Flächenversiegelung wird reduziert und der Natur Lebensraum zurückgegeben. Dies steigert ebenfalls die Wohn- und Erholungsqualität.

Für die Bereiche 4 bis 8 sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das lebhafte Relief im Stadtgebiet bedingt ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Besonders landschaftsprägend sind die Täler von Main, Lauterbach, Döberten, Döriz und ihre Seitentäler. Die Täler erhalten ihren besonderen Reiz durch die Offenheit der Talsohle, erst dadurch werden sie in ihrem Relief voll erlebbar. Dasselbe gilt verstärkt für die Bereiche mit noch offenen Talhängen z.B. südlich Bad Staffelstein; hier ist das steile Talrelief eindrucksvoll erlebbar.

Die Bereiche mit offenen Talflanken haben deshalb für das Landschaftsbild höchste Bedeutung und prägen die Eigenart der Bad Staffeleiner Landschaft in besonderem Maß. Dies gilt ebenso für die offenen und exponierten Bergkuppen mit ihren großartigen Ausblicken, vor allem vom Staffelberg.

Das Banzer Bergland dagegen ist eine eher großräumig strukturierte Landschaft mit weniger naturnahen Elementen. Auch hier sind aber zahlreiche kleinere Täler und Steilhänge wie Weidigsgraben, Sauerwiesengraben, Roßbach, Katzenbach und Lichtengraben besonders landschaftsprägend. In dieser eher großräumig strukturierten Landschaft besteht durch Betonung von Reliefmerkmalen, Wegekreuzen, etc. noch örtlich Verbesserungsbedarf im Rahmen gezielter Pflanzmaßnahmen.

Ein besonderer Höhepunkt im Landschaftsbild sind die Sakralbauten von Kloster Banz und Vierzehnheiligen, die weithin einsehbar den Landschaftsraum des oberen Maintals prägen. Die Sichtbeziehungen zu und von diesen Bauwerken erfordern eine besonders sorgfältige Abwägung und Gestaltung eventueller neuer baulicher Anlagen im gesamten Maintal.

Insgesamt ergibt sich das Bild einer besonders gut erhaltenen, reizvollen Kulturlandschaft, die zudem noch wenig von technischen Strukturen geprägt ist. Aufgrund der hohen landschaftlichen Qualität müssen Veränderungen des Landschaftsbildes besonders sorgfältig geprüft und geplant werden. Dies gilt sowohl für bauliche Entwicklungen als auch für Nutzungsänderungen wie Aufforstung (TEAM 4; Erläuterungsbericht Landschaftsplan, 2006).

Bereiche 1 – 3: Durch die Ausweisung von Bauflächen jeglicher Art wird das Erscheinungsbild vor allem am Rand der Dörfer und der Stadt beeinträchtigt. Vorherige Grün- oder landwirtschaftliche Flächen werden z. B. als Wohnbau-, Gemischte oder Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, was das Landschaftsbild erheblich verändert. Dabei sind vor allem die Flächen betroffen, die nicht in den Ortskernen, Innerstädtisch liegen oder als Ortsrand bezeichnet werden können, sondern solche, die weiter in die Landschaft hinaus wachsen und somit einen neuen Ortsrand schaffen.

Durch die Bebauung sind insgesamt **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

In den **Bereichen 4 – 8** sind die Mehrheit der Flächen Rücknahmen von z. B. bisher geplanten Wohnbauflächen oder Gemischten Bauflächen hin zu Grün- oder Ausgleichsflächen. Solche Rücknahmen von Bauflächen hin zu allgemeinen Grünflächen, sind für das Landschaftsbild positiv. Dadurch wird eine Ausweitung in die Landschaft unterbunden und das Ortsbild bleibt bestehen. Ebenfalls positiv sind Reduzierungen der Kategorien wie z. B. von Gewerblichen Bauflächen hin zu Gemischten Bauflächen. Dabei werden Form, Größe und Flächenversiegelung von Baukörpern und Nutzfläche insgesamt reduziert, was zu mehr Be-

pflanzung führen kann und somit eine Einbettung in die Landschaft und das umgebende Ortsbild fördert.

Durch die Mehrheit an Reduzierungen sind insgesamt **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit dem Erlass des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von 1973 wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beauftragt, eine Denkmalliste aufzustellen. Baudenkmäler sind gemäß Art. 4 DSchG zu erhalten; Veränderungen bedürfen der Erlaubnis bzw. der baurechtlichen Genehmigung.

In Bad Staffelstein und seinen Ortsteilen finden sich zahlreiche Baudenkmäler. Die Altstadt selbst steht unter Ensembleschutz, und zahlreiche Platz- und Straßenbilder von besonderer Bedeutung prägen das Gesicht von Bad Staffelstein. Eine detaillierte Auflistung der Baudenkmäler erfolgt in der amtlichen Denkmalliste.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde dazu angehalten, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles Rücksicht zu nehmen (Planungsgruppe Strunz; Erläuterungsbericht zur Aufstellung des FNP, 2006).

Wie oben schon erwähnt wird nur eine grobe Abschätzung der Erheblichkeit dieses Schutzgutes erfolgen

Bereich 1 – 3: Durch die Bereiche kommt es zu einer weiteren Ausweisung von Flächen, die vorher Wald waren und landwirtschaftlich oder als Grünflächen genutzt worden sind. Dabei kann es zu Eingriffen in Bodendenkmale kommen. Auch Sichtbeziehungen von und zu Gebäuden sind, wie im Abschnitt Schutzgut Landschaft vorher beschrieben, sehr von Bedeutung. Beispielsweise wären die Änderungen in Vierzehnheiligen (11) zu nennen. Die Änderung von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Waldfläche kann eine spätere Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zu der dortigen Basilika aus dem Süden nach sich ziehen. Jedoch sind von den Flächenänderungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die Aufforstung und die Ausweisung eines Parkplatzes sind Anpassungen an den Bestand. Die Aufforstung hat zudem keine Beeinträchtigung, als dass die umgebenen Flächen auch bereits als Waldflächen im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind und somit keine Änderung des gesamten Landschaftsbildes und der damit verbundenen Sichtbeziehungen zu erwarten sind. Bei den restlichen Änderungen ist vor allem im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass große Gebäude in die Landschaft eingebettet werden und durch Beschränkungen von z. B. der Höhe oder des Standortes keine Sichtbeziehungen gestört werden.

Durch die Ausweisungen sind insgesamt **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Flächenänderungen in den **Bereichen 4 – 8** sind **keine Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten. Die Änderungsflächen sind bereits ausgewiesen und dementsprechend auf ihre Verträglichkeit mit dem Schutzgut hin geprüft und bewertet worden. Eine Abstufung von einer gewerblichen zu einer Wohnbaufläche kann sich sogar positiv auf Sichtbeziehungen auswirken, wenn z. B. anstatt große gewerbliche Gebäude, kleinere Wohnhäuser gebaut werden.

1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind sowohl positive als auch negative Resultate zu erwarten.

Positiv kann dabei sein, dass

- der Flächenverbrauch nicht steigen würde.
- Grünflächen oder ähnliche Flächen würden weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen.
- das Landschaftsbild und andere Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

Negativ kann dabei sein, dass

- Flächen ausgewiesen bleiben, für die es keinen Bedarf mehr gibt.
- es zu einer Verknappung von möglichen Baulandflächen für die heimischen Bewohner und in das Gebiet ziehenden Leute bzw. Gewerbebetreibende kommen kann.
- Es werden keine gezielten Entwicklungsmöglichkeiten vorgegeben, was zu einer unkontrollierten Bebauung führen kann.
- vor allem bei Reduzierungen der Flächenkategorien keine Verbesserungen der Lebensraumqualitäten für Tiere, Pflanzen und Menschen auftreten.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die hier aufgeführten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen stellen lediglich Vorschläge dar und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Zielführender festgelegt.

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bauweise
- Reduzierung der Verkehrsfläche durch sparsame Erschließung
- Minimierung der Flächenversiegelung allgemein
- fachgerechte Behandlung von Ober- und Unterboden

Schutzgut Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei oberirdischen Stellplätzen und Fußwegen, dadurch Förderung der Grundwasserneubildung
- Anfallendes Regenwasser in Zisternen sammeln
- Dächer begrünen, dadurch mehr Rückhalt des Regenwassers

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Versiegelung und Begrünung von Dächern und Fassaden, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Bebauungsbereich

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Intensive Durchgrünung des Wohngebietes durch grünordnerische Festsetzungen

- Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Erhaltung von vorhanden Gehölzen
- spezifische Artenschutzmaßnahmen

Schutzgut Landschaft

- Anlage einer ortsbildverträglichen Bauweise
- Eingrünung der Baugebiete zur Einbindung in das Landschaftsbild

Ausgleichsmaßnahmen

Die zu ermittelte Ausgleichsfläche für jede Flächenänderung, sofern Sie eine Neuausweisung ist, würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen und steht in keinem Verhältnis. Eine genauere Ausgleichsberechnung für die Flächen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Dabei werden dann auch weitere Parameter berücksichtigt, wie z. B. die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, ob die Fläche schon bebaut ist oder ob Flächen für den Ausgleich zu Verfügung stehen.

Flächen, die der Stadt angeboten werden und aufwertbar sind sollten in ein Ökokonto überführt werden. Aus diesem kann sich dann die Stadt bei Bedarf bedienen, was eine Suche nach Ausgleichsflächen in einem laufenden Verfahren erübrigen würde und einer Verzögerung entgegenwirkt. Vorschläge dabei sind z. B. die Fortführung von entsprechenden Käufen von landwirtschaftlichen Flächen auf und um den Staffelberg, die durch Maßnahmen in das Pflege – und Entwicklungskonzept rund um den Staffelberg integriert werden. Aber auch für andere Lebensräume im Gebiet der Stadt Bad Staffelstein können Ziel von Maßnahmenkonzepten durch Ausgleichsflächen sein.

1.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

1.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Für die Behandlung der Schutzgüter wurden die Änderungsflächen neu sortiert. In den Bereichen 1 – 3 der einzelnen Schutzgüter sind meist mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten. In den Bereichen 4 – 8 entstehen durch die Flächennutzungsplanänderung geringe bis keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung durch die Vielzahl der Flächen insgesamt es zu einem erheblichen Eingriff in die genannten Schutzgüter kommt. Die Auswirkungen können unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Durch das geplante Vorhaben verursachte unvermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft müssen entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Erheblichkeit	
	Bereich 1 - 3	Bereich 4 – 8
Boden	hoch	gering
Wasser	hoch	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering
Klima / Luft	mittel	gering
Mensch	mittel	keine
Landschaft	mittel	keine
Kultur- und Sachgüter	mittel	keine

Erstellt am 21.02.2017

Geändert am 18.07.2017, ergänzt am 20.03.2018

Planfeststellung: 17.07.2018

Bad Staffelstein, den 17.07.2018



Jürgen Kohmann,
Erster Bürgermeister

Bamberg, den 17.07.2018



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/9800440 • FAX 0951/9800444