



# Stadt Bad Staffelstein

---

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### „Unterer Grasiger Weg“

in Bad Staffelstein

Zusammenfassende Erklärung gemäß  
§ 10 a Abs. 1 BauGB

Bearbeiter:

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



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG VERFAHRENSVERLAUF</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BE- RÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Schalltechnische Untersuchungen</b>	<b>6</b>
<b>3.4</b>	<b>Baugrundgutachten</b>	<b>6</b>
<b>3.5</b>	<b>Sonstige herangezogene Quellen</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>13</b>
<b>4.4</b>	<b>Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>14</b>



## 1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzter Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie als Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet inkl. aller dazugehörigen Gemeinde-/Ortsteile als Wohnstandorte langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung über das gesamte Gemeindegebiet verteilter (neuer) Bauflächen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern in die und den Verbleib von „Bestandbürgern“ in der Gemeinde zu gewährleisten/zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. zu einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und der Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) und der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Kanalunterhalt, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Stadt Bad Staffelstein profitiert von jedem Neubürger bzw. Zuzug. Insofern verfolgt sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen. Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die geplante Baulandausweisung dient dazu, sowohl der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, als auch einen Zuzug von Neubürgern zu generieren.

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552, Stand 01/2020) für Bayern bis zum Jahr 2038 wird für den gesamten Landkreis Lichtenfels im Vergleich zum Jahr 2018 bis zum Jahr 2038 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 668.000 Einwohnern (EW) auf 637.000 EW (- 31.000 EW, - 4,64 %) prognostiziert. Für den gesamten Regierungsbezirk wird gegenüber dem Jahr 2018 bis zum Jahr 2038 ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang um 4,0 % prognostiziert. Demnach liegt der prognostizierte Bevölkerungsrückgang im Landkreis Lichtenfels über dem Regionsdurchschnitt.

Wie dem Demographie - Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550, Stand 07/2019) für die Stadt Bad Staffelstein mit Berechnungen (nur) bis zum Jahr 2037 zu entnehmen ist, wird für den Zeitraum zwischen 2017 (10.359 EW) und 2037 (10.000 EW) ein Bevölkerungsrückgang um 359 EW (- 3,47 %) prognostiziert. Damit liegen die Bevölkerungsverluste unter dem Landkreis- und unter dem Regionsdurch-

schnitt. Die Statistik verzeichnet demnach bis zum Jahr 2019 zunächst einen Bevölkerungszuwachs auf maximal ca. 10.400 EW. Bereits im Jahr 2033 soll dann jedoch der Tiefststand bei 10.000 EW erreicht sein und diese Bevölkerungszahl dann bis zum Jahr 2037 unverändert bleiben.

Der Tabelle 1 kann die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Bad Staffelstein in der Zeit von Ende 2007 bis Ende 2018 (jeweils Stichtag 31.12.) entnommen werden.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2007	10.613	-	-
2008	10.583	- 30	- 0,28 %
2009	10.499	- 84	- 0,79 %
2010	10.618	+ 119	+ 1,13 %
2011	10.636	+ 18	+ 0,17 %
2012	10.254	- 382	- 3,59 %
2013	10.121	- 133	- 1,30 %
2014	10.125	- 4	- 0,04 %
2015	10.231	+ 106	+ 1,05 %
2016	10.322	+ 91	+ 0,89 %
2017	10.359	+ 37	+ 0,36 %
2018	liegen noch nicht vor	k. A. möglich	k. A. möglich

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Bad Staffelstein zwischen 2007 - 2018 (Quelle: Gemeindedaten für Bayern, Bayer. Landesamt für Statistik)

Für das Gesamtgemeindegebiet ist gemäß der seitens des Landesamtes für Statistik zur Verfügung gestellten Zahlen zwischen 2007 und 2017 ein Bevölkerungsrückgang um insgesamt 254 EW (- 2,39 %) zu verzeichnen. Die offiziellen Zahlen von 2019 und von 2020 liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vor. Insbesondere im Zeitraum zwischen 2007 und 2013 kam es zu einem deutlichen Bevölkerungsrückgang (- 492 EW, - 4,64 %), seitdem (2013 - 2018) jedoch wieder zu einer positiven Entwicklung mit einem Zuwachs um 238 EW (+ 2,35 %).

Gemäß der vom gemeindlichen Einwohnermeldeamt erhobenen Bevölkerungszahlen stellt sich die Bevölkerungsentwicklung für das Gesamtgemeindegebiet zwischen 2007 und 2020 wie folgt dar (Stand jeweils 31.12, jeweils nur dauerhaft gemeldete mit Hauptwohnsitz, s. Tab. 2):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs/Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2007	10.535	-	-
2009	10.477	- 58	- 0,55 %
2015	10.354	- 123	- 1,17 %
2017	10.549	+ 195	+ 1,88 %
2019	10.619	+ 70	+ 0,66 %
2020	10.677	+ 58	+ 0,55 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Bad Staffelstein zwischen 2007 - 2020 (Quelle: Einwohnermeldeamt Bad Staffelstein)

Zwischen 2007 und 2020 ergab sich demnach ein Zuwachs in Höhe von 142 EW (+ 1,35 %).

Die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung des gesamten Gemeindegebietes können und müssen nicht deckungsgleich sein, spiegeln jedoch die gleiche positive Entwicklung wieder. Die Stadt Bad Staffelstein kann demnach bislang nicht an der positiven Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik partizipiert und muss hier dringend tätig werden. Als wichtigsten Baustein sieht sie die Schaffung von Wohnraum und von Bauflächen, um Neubürger in das Gemeindegebiet ziehen zu können.

Nachfolgend dargestellt wird die Bevölkerungsentwicklung konkret im Hauptort Staffelstein (s. Tab. 3) im Zeitraum zwischen 2007 - 2020.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs/Abnahme der Bevölkerung gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2007	5.246	-	-
2009	5.246	-	-
2015	5.213	- 33	- 0,63 %
2017	5.347	+ 34	+ 0,65 %
2019	5.494	+ 147	+ 2,75 %
2020	5.572	+ 78	+ 1,42 %

Tab. 3: Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Bad Staffelstein zwischen 2007 - 2020 (Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Bad Staffelstein)

Im Zeitraum zwischen 2007 - 2020 kam es im Hauptort zu einem Bevölkerungszuwachs in Höhe von 326 EW (+ 6,21 %). Diese Entwicklung unterstreicht die besondere Qualität des Hauptortes als Wohn- und Lebensmittelpunkt gegenüber den anderen Ortsteilen im Gemeindegebiet.

Zuletzt im Juli 2020 hat die Stadt Bad Staffelstein Baulücken und freie Bauplätze für das gesamte Gemeindegebiet ermittelt und ist hier auf eine Summe von 273 Stück gekommen. Hiervon liegen 82 Stück im Hauptort Bad Staffelstein. Von den angeschriebenen 240 Grundstückseigentümern hat nur einer Verkaufsbereitschaft erklärt. 88 äußerten keine Bereitschaft. 151 Eigentümer haben sich überhaupt nicht geäußert (kein Rücklauf). Auch dieses Indiz unterstreicht die eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Stadt Bad Staffelstein bei der Nachverdichtung von Baulücken bzw. bei der Bebauung freier Bauplätze.

Den hohen Druck und die hohe Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt spiegelt die Realisierung des zuletzt realisierten Baugebietes im Ortsteil Unterzettlitz wieder. Der dazugehörige BBP/GOP „Unterzettlitz - Am Stadtweg“ wurde am 01.03.2018 rechtskräftig. Alle darin enthaltenen, mit einem Bauzwang von 5 Jahren versehenen Grundstücke sind verkauft, 10 der 32 Grundstücke sind zwischenzeitlich bereits bebaut bzw. in Bebauung befindlich. Auch dieses Indiz unterstreicht die Notwendigkeit der mit dem BBP/GOP „Unterer Grasiger Weg“ artikulierten gemeindlichen Planungsüberlegung bzw. die aktuell hohe Nachfrage nach Bauland.

Dass die Stadt Bad Staffelstein trotz der Überplanung bisheriger Außenbereichsflächen mit dem Schutzgut „Boden/Fläche“ verantwortungsbewusst umgeht, unterstreicht auch die Tatsache, dass sie im Rahmen der Gesamtfortschreibung ihres Flächennutzungs- und Landschaftsplanes den in der Urfassung von 2006 dargestellten Bauflächenumfang für den vorliegend überplanten Bereich in der Planversion von 2018 um ca. 1,16 ha verkleinert hat.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Erforderlichkeit des BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden und begründet ist.

## **2. BESCHREIBUNG VERFAHRENSVERLAUF**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	08.12.2020
Bekanntmachung:	11.12.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	18.12.2020 - 15.01.2021
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	18.12.2020 - 15.01.2021
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	20.04.2021
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.05.2021
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	18.05.2021 - 17.06.2021
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	18.05.2021 - 17.06.2021
Satzungsbeschluss:	20.07.2021
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	27.08.2021

## **3. DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

### **3.1 Umweltbericht**

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse basiert auf folgenden Grundlagen:

- DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, Geodaten Online, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bad Staffelstein, Stand: 09/2020)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (28.05.2020, 24.06.2020 und 25.06.2020, H & P, 96047 Bamberg)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbilder mit den Ergebnissen der Bestandserfassung (H & P, 96047 Bamberg)

Ergänzend wurden als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen Angaben anderer Fachplanungen (Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan (RP), Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)) herangezogen.

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung, für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, mit Hilfe des „Informationsdienstes überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG)“ sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten sowie dem vorliegenden Baugrundgutachten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtlich vorgenommene Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK und dem ABSP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP und des LEK, örtlichen Bestandsaufnahmen sowie die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandserfassung (H & P), der Auswertung des FNP/LSP, des LEK, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten bzw. gesetzlich geschützten Biotopen abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“ bzw. „Bayern Atlas Plus“), des LEK sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

### **3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der Ausführungen zum Artenschutz (s. Teil A. Kapitel 13 „Artenschutzrechtliche Belange“) stützen sich vom Grundsatz her auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP - Oberste Baubehörde am Bayer. StMI., 2015)“. Die speziell unter dem Gesichtspunkt Artenschutz durchgeführten Bestandsbegehungen erfolgten am 28.05.2020, am 24.06.2020 und am 25.06.2020.

### **3.3 Schalltechnische Untersuchungen**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu dem auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärm wurden 21 Immissionsorte an den den Bahnlinien „5100 Bamberg - Hof“ und 5919 „Nürnberg - Erfurt“ zugewandten Südwest- und Südostseiten des Plangebietes betrachtet. Zur sicheren Seite hin fand die abschirmende Wirkung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes (auch Eigenabschirmung) keine Berücksichtigung. Es wurden jeweils der Beurteilungspegel für die Tag- und für die Nachtzeit in allen Geschossen berechnet. Die Verkehrslärmemissionen wurden anhand der DIN 18 005-1 und dem zugehörigen Beiblatt 1 sowie ergänzend anhand der 16. BImSchV bewertet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der durch das Planungsvorhaben verursachten und auf den umgebenden Bestand einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Fernwirkung des Plangebietes) erfolgte zunächst eine verkehrstechnische und dann eine lärmtechnische Bewertung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Untersucht wurden hier 7 Immissionsorte, die nach erfolgter Prüfung jeweils am nächsten zu den prüf-/ betrachtungsrelevanten Erschließungsstraßen liegen und insofern den geringsten Abstand zur potenziellen Emissionsquelle aufweisen.

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm Sound PLAN der SoundPLAN GmbH (Backnang) in der Version 8.2 verwendet. Der Gebäudebestand wurde unter Verwendung von DGM 2 - Daten (Geländemodell) sowie von LoD - 1 - Daten (Bestandsgebäude) der Bayerischen Vermessungsverwaltung nachgebildet.

### **3.4 Baugrundgutachten**

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 02.02.2021 insgesamt vier Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22 475-1 bis in eine maximale Tiefe von ca. 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie vier Schürfe nach DIN EN ISO 22 475-1 bis in eine Tiefe von max. 4,5 m u. GOK ausgeführt.

Die Aufschlüsse wurden nach Höhe und Lage eingemessen. Als Höhenbezugspunkt diente ein nordwestlich des geplanten Baugebietes in der Straße „Veilchenweg“ gelegener Schachtdeckel (Schachtnummer 6754, Höhenbezugspunkt = HBP = 258,64 m ü. NN). Die genauen Lagen der Aufschlusspunkte und des Höhenbezugspunktes sind dem Baugrundgutachten zu ent-



nehmen. Die Schichtenprofile wurden nach DIN EN ISO 14 688 aufgenommen und sind nach DIN 4023 zeichnerisch dargestellt (s. Baugrundgutachten). Aus den angetroffenen Böden wurden zwei Mischproben entnommen und nach LAGA Boden (1997) untersucht. Die Analysen erfolgten im chemischen Labor AGROLAB in Bruckberg. Außerdem wurden eine Einzelprobe sowie eine weitere Mischprobe entnommen und jeweils eine Korngrößenanalyse gemäß DIN EN ISO 17 892-4 durchgeführt. Die zugehörigen Protokolle und Prüfberichte sind dem Baugrundgutachten als Anlagen beigefügt.

### 3.5 Sonstige herangezogene Quellen

Weiterhin wurden für die Bearbeitung des BBP/GOP folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas  
[www.blfd.bayern.de/denkmalersfassung/denkmalliste/bayernviewer/](http://www.blfd.bayern.de/denkmalersfassung/denkmalliste/bayernviewer/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Lichtenfels. 10/1995. München  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_einfuehrung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_einfuehrung/index.htm)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN - WEB (Online - Viewer)  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern  
[www.umweltatlas.bayern.de/startseite/](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)  
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. Auflage 01/2003, STMLU München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand 01.01.2020  
[https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/\\_landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/](https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/_landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus  
[https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus\\_info](https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info)
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand 02/2021, Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Um-

weltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- GIERKE/SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. 1. Auflage 2019, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand 2005)  
<https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/umwelt/natur/planung/landschaftsentwicklungskonzepte.php>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN - WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand 04/2021), 96052 Bamberg  
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 1/2021. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

#### **4. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/ BEHÖRDENBETEILIGUNG**

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

1. Landratsamt Lichtenfels, Lichtenfels

2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Coburg
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, München
6. Regionaler Planungsverband, Oberfranken - West, Bamberg
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein, Bad Staffelstein
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
10. Bayernwerk AG, Netzcenter Kulmbach, Kulmbach
11. TenneT TSO GmbH, Bayreuth
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
13. PLEdoc GmbH, Essen
14. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
15. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
16. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
17. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lichtenfels, Kreisvorsitzende Frau Marion Damm, Ebensfeld
18. Kreisheimatpflegerin Frau Göldner, Weismain
19. Kreisbrandrat Herr Vogler, Altenkunstadt/Burkheim
20. Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
21. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
22. Markt Ebensfeld
23. Stadt Scheßlitz
24. Gemeinde Wattendorf
25. Stadt Lichtenfels
26. Gemeinde Untersiemau
27. Gemeinde Großheirath
28. Gemeinde Itzgrund

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da die Stadt Bad Staffelstein eine Betroffenheit deren Belange in Folge der Planung nicht erkennen konnte.

#### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt drei Sammelstellungnahmen sowie sechs Einzelstellungnahmen ein. Die darin vorgetragenen Einwände bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte/Aspekte:

- Planstraße E (Dimension der Straße, Notwendigkeit von Gehölzrodungen, Erhöhung Gefährdungslage für Kinder/Anwohner, insgesamt Attraktivitätsverlust durch Straßenbau, Reduzierung Spielplatz- zu Gunsten von Straßenflächen, Verlust von Spielgeräten, , Straße insgesamt nicht notwendig)
- Zunahme des Verkehrslärm entlang der Bestandsstraßen in Folge des künftig zusätzlichen Anwohnerverkehrs
- Vorschläge/Anregungen zur künftigen Verkehrsführung entlang des an das Plangebiet angrenzenden Bestandsstraßennetzes zur Entzerrung künftig zusätzlicher Fahrzeugmengen und zu einer gerechten Verteilung auf das bestehende Straßennetz
- Baugebieterschließung insgesamt nicht ausreichend; Belastung des bestehenden Straßennetzes in Folge zusätzlicher Baurechte
- Mangelnde Beteiligungsmöglichkeiten für Kinder/Jugendliche im Verfahren
- Allgemein zu kurze Beteiligungsfrist und Beteiligungsmöglichkeit, zusätzlich verschärft durch coronabedingte Auflagen/Einschränkungen
- Beeinträchtigung von benachbart angrenzenden Bestandsgebäuden (Verschattung) durch die getroffenen Festsetzungen (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Höhenlage Erdgeschossniveaus)
- Nichtberücksichtigung des außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 259 (Gmkg. Unterzettlitz)

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein verwies diesbezüglich im Rahmen der Abwägung auf die vorgelegten Planunterlagen, die zu allen genannten Punkten Stellung bezögen. Ergänzend wurde auf die zu diesem frühen Zeitpunkt noch in Aufstellung befindlichen Fachgutachten (insbesondere Schall-, Verkehrsgutachten) verwiesen, die sich mit dem Aspekt des Verkehrslärms und der Verkehrsverteilung beschäftigen und der Öffentlichkeit sowie den Behörden/Trägern im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Kenntnis gegeben würden. Ein Planungsdefizit könne insofern zu diesem frühen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

#### **4.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth

- Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg - Bad Staffelstein
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
- Kreisheimatpflegerin Frau Göldner, Weismain
- Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 05.01.2021

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

*Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Fachbereich (FB) Immissionsschutz, Schreiben v. 14.01.2021*

Es wurde mitgeteilt, mit der Planung bestände grundsätzlich Einverständnis. Um die Vorlage der in Aufstellungen befindlichen schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes wurde gebeten. Die Stadt Bad Staffelstein nahm dies zur Kenntnis und teilte mit, dass die notwendigen Untersuchungen, den Behörden/Trägern sowie der Öffentlichkeit im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes zur Kenntnis gegeben werde. Der FB regte weiterhin an, die getroffenen schallschutztechnischen Festsetzungen zu modifizieren und machte hierzu Änderungs-/Ergänzungsvorschläge. Die Stadt Bad Staffelstein passt daraufhin die Festsetzungen gemäß den Vorgaben des FB Immissionsschutz an.

*Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Schreiben v. 12.01.2021*

Es wurde mitgeteilt, dass die in den Planunterlagen enthaltene Aussage, dass Plangebiet würde im Mischsystem entwässert, in Widerspruch zu den genehmigten städtischen, abwassertechnischen Entwürfen (Generalentwässerungsplan) stünde. Dort sei für die Plangebietsflächen eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Stadt Bad Staffelstein erwiderte, ihr lägen diesbezügliche andere Informationen vor. Auf deren Grundlage würde sie an einer Entwässerung im Mischsystem festhalten. Darüber hinaus sei eine Entwässerung im Trennsystem technisch auch nicht bzw. nicht mit verhältnismäßigen, vertretbaren Aufwand machbar. Die Stadt Bad Staffelstein begründete diese Aussage.

*Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, München, Schreiben v. 12.01.2021*

Das Landesamt verwies auf die teilflächige Lage des Plangebietes innerhalb eines offiziellen Bodendenkmals, auf die Notwendigkeit der Erkundung und Sicherung archäologischer Befunde, auf die diesbezüglich bereits im Vorfeld

an den Grundstückseigentümer gerichteten Schreiben und auf die Notwendigkeit, das Bodendenkmal nachrichtlich in der Planurkunde darzustellen. Die Stadt Bad Staffelstein verwies hierzu auf die bereits laufenden Grabungsarbeiten im Plangebiet und sicherte zu, die bislang noch fehlende Darstellung des Bodendenkmals in der Planzeichnung zu berücksichtigen.

*Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg, Schreiben v. 18.01.2021 und 19.01.2021:*

Es wurde mitgeteilt, es beständen keine Einwände. Auf von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Emissionen, auf die Belange des Arten-/Insektenschutzes, den Aspekt der Grundwasserneubildung und auf die Bedeutung der Kulturlandschaft wurde hingewiesen. Den festgesetzten Ausgleichsflächen wurde zugestimmt. Die Stadt Bad Staffelstein erwiderte, sämtliche der genannten Punkte planerisch berücksichtigt zu haben und verwies auf die entsprechenden Ausführungen in ihrer Planbegründung.

*Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 11.01.2021 und 12.01.2021:*

Auf die von den benachbarten Bahnanlagen ausgehenden Emissionen (Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen usw.) wurde hingewiesen und darauf, dass diese hinzunehmen seien. Ggf. notwendige Schutz-/Schallschutzmaßnahmen lägen nicht im Verantwortungs-/ Zuständigkeitsbereich der Bahn. Mindestsicherheitsabstände für geplante Gehölzpflanzungen müssten eingehalten, die Belange des Schallschutzes gewährleistet werden. Die Stadt Bad Staffelstein verwies auf ihre Planunterlagen und Gutachten, wonach diesbezügliche Belange erkannt, berücksichtigt und planerischen bewältigt seien.

*Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 12.01.2021:*

Hingewiesen wurde auf die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen. Der Bahnbetrieb dürfe in Folge des Wohngebietes nicht eingeschränkt werden. Die Stadt Bad Staffelstein antwortete, der Bahnbetrieb sei auch zukünftig uneingeschränkt möglich. Alle notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz wären getroffen. Darüber hinausgehender Handlungsbedarf bestände nicht.

*Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Schreiben vom 13.01.2021:*

Es wurden Vorschläge zum Schutz der Belange von Flora/Fauna übermittelt (Verbot von Schottergärten und Kunstrasenflächen, Verwendung natürlicher Baumaterialien, Gestaltung der Häuser nach energetischen Gesichtspunkten, Dach-/Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine, versickerungsfähige Beläge, Photovoltaik, Solarthermie, Gemeinschaftsblockheizkraftwerke, möglichst geringer Versiegelungsgrad, Vermeidung von Vogelschlag). Die Stadt Bad Staffelstein verwies auf ihre Planunterlagen und darauf, dass weitgehend alle Vorschläge über entsprechende Festsetzungen in die Planung implementiert seien.

#### **4.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt drei Einzelstellungen ein. Die darin vorgetragenen Einwände bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte/Aspekte:

- Baugebietsentwässerung im Mischsystem (öffentliche Kanalisation wäre dafür nicht ausgelegt)
- Beeinträchtigung von benachbart angrenzenden Bestandsgebäuden (Verschattung) durch die getroffenen Festsetzungen (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Höhenlage Erdgeschossniveaus)

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein verwies im Rahmen seiner Abwägung auf die vorgelegten Planunterlagen, die zu allen genannten Punkten Stellung bezögen und entkräftete die vorgetragenen Einwände.

#### **4.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
- Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels – Coburg, Bad Staffelstein
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
- Kreisheimatpflegerin Frau Göldner, Weismain
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 31.05.2021
- Polizeistation Bad Staffelstein, Bad Staffelstein, Schreiben vom 17.06.2021 und 21.06.2021

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

WWA Kronach, Schreiben v. 11.05.2021 und 02.06.2021:

Das WWA wiederholte seinen bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweis hinsichtlich der Baugebietsentwässerung und belegt an-

hand der auszugsweisen Übermittlung entsprechender Planunterlagen, dass die Stadt Bad Staffelstein hier bisher tatsächlich von einer falschen Plangrundlage ausgegangen sei. Die Stadt Bad Staffelstein erkannte daraufhin ihren diesbezüglichen Irrtum, teilte jedoch dem WWA erneut mit, an einer Baugebietsentwässerung im Mischsystem aus den bereits im Vorfeld dargelegten Gründen festhalten zu müssen. Zwischenzeitlich erfolgte, zusätzliche gutachterliche Untersuchungen würden belegen, dass die vorhandene Kanalisation bzw. das Entwässerungssystem insgesamt dazu geeignet wäre, das neue Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Auf dieser Grundlage würde die Stadt Bad Staffelstein eine Tektur ihres Generalentwässerungsplanes beantragen.

*Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, München, Schreiben v. 08.06.2021*

Es wurde gebeten, aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten archäologischen Untersuchungen die in der Planbegründung bislang enthaltenen Hinweise zu Art. 7 BayDSchG in Art. 8 BayDSchG zu ändern. Die Stadt Bad Staffelstein kam diesen Hinweis nach und passte ihre Planbegründung an.

*Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 14.06.2021*

Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits abgegebene Stellungnahme wurde hingewiesen. Ergänzend wurden in nahezu identischer Weise die bereits vorgetragenen Punkte wiederholt. Die Stadt Bad Staffelstein nahm die Ausführungen zur Kenntnis und verwies auf ihre hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefassten Beschlüsse, an denen sie festhalte.

*Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Schreiben v. 02.06.2021:*

Auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits abgegebene Stellungnahme wurde hingewiesen. Ergänzend wurden in nahezu identischer Weise die bereits vorgetragenen Punkte wiederholt. Die Stadt Bad Staffelstein nahm die Ausführungen zur Kenntnis und verwies auf ihre hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gefassten Beschlüsse, an denen sie festhalte.

## **5. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG**

Bereits in Kapitel 1 wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog.

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit



Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Stadt Bad Staffelstein muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können. Der BBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Stadt Bad Staffelstein hat unter diesem Aspekt grundsätzlich gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren. Die mit dem BBP/GOP formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Stadt Bad Staffelstein bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Stadt Bad Staffelstein die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, Belange der Daseinsvorsorge/Daseinsfürsorge, Belange der Familien und Kinder) darstellt. Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Stadt Bad Staffelstein keine prüfrelevante Alternative dar, da sie im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/ Nachteile rechtfertigen. Mittels des BBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der vorliegend geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden. Der Verzicht auf die Planung würde den formulierten städtebaulichen Planungszielen entgegenlaufen. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. höherer Anteil an Grünflächen anstelle von Bau- und Verkehrsflächen). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält die Stadt Bad Staffelstein ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es ist ihr Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal möglich zu nutzen. Sie geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen und der

hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Gleiches gilt für die geplanten Verkehrsflächen. Bereits aus wirtschaftlichen Gründen wurden diese auf das notwendige Minimum reduziert. Bei der Alternativenprüfung hat die Stadt Bad Staffelstein insbesondere dem Aspekt der Baugebieterschließung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die gewählte Anbindung an den drei Stellen (1x „Veilchenweg“, 2x „Rosenstraße“) stellt hierbei im Hinblick auf die Verteilung künftiger zusätzlicher Verkehrsmengen die städtebaulich und verkehrstechnisch beste Lösung dar. Die Stadt Bad Staffelstein hat geprüft, in weit nicht auch der „Untere Grasige Weg“ in die Erschließungskonzeption hätten einbezogen werden können, hat dies jedoch aus folgenden Gründen verworfen:

- Bereits derzeit weist der „Untere Grasige Weg“ einen schmalen Ausbaquerschnitt auf, der daher nur einen sehr eingeschränkten Begegnungsverkehr zulässt und insofern nicht dazu ausgelegt ist, zusätzliche Verkehrsmengen aufzunehmen.
- Weder entlang der Bestandsbebauung (Privatgrundstücke) noch entlang des Bahngrundstückes stehen Flächen für Ausbaumaßnahmen, Verbreiterungen und/oder für die Errichtung von Ausweichstellen zur Verfügung.
- Eine künftige Einbahnregelung (im Übrigen nur außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch Anwendung des Verkehrsrechts regelbar) in Richtung Unterzettlitz ist nicht praktikabel, da sie nicht die Fahrzeugbewegungen, die in die entgegengesetzte Richtung fahren wollen/müssen, berücksichtigt/abdeckt. Hierzu gehören auch Fahrbewegungen der derzeitigen Anwohner des „Unteren Grasigen Weges“.
- Eine straßenmäßige Erschließung/Anbindung des Plangebietes an den „Unteren Grasigen Weg“ würde die am Südrand des Plangebietes umlaufend geplante und notwendigen Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wandkombination) durchbrechen und würde ihre Lärmschutzfunktion damit „ad absurdum“ führen.

Die Stadt Bad Staffelstein hat ihren Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet, dargestellt und abgewogen. Sie kann nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 30.08.2021  
G:\STA2001\Bauleitplanung\Bebauungsplan\zfe-2021-  
08-30\_SB.doc



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

