ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 27. Oktober 2026

Vorhaben	Projekt-Nr.:	**1.02.85.1**
	Projekt:	**Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Schlossgrund" im Ortsteil Schmölz Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**
Gemeinde:	Markt Küps	
Landkreis:	Kronach	
Vorhabensträger:	Markt Küps	

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

E-Mail:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR KOMMUNE 2

1.1. LAGE IM RAUM 2
1.2. EINWOHNERZAHL / SIEDLUNGSSTRUKTUR 2
1.3. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 3

2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 3

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5

3.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 5
3.2. REGIONALPLAN OBERFRANKEN-WEST 6
3.3. BEDARFSNACHWEIS UND BEDARFSDECKUNG 10
3.3.1 Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung: 10
3.3.2 Auflockerungsbedarf: 10
3.3.3 Ersatzbedarf als Implizite Ersatzquote: 10
3.3.4 Zusammenstellung des Gesamtbedarfs bis ins Jahr 2035: 11
3.3.5 Innenentwicklungspotentiale 12

4. INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG 12

5. BODEN UND BODENDENKMÄLER 13

6. GEWÄSSER 14

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE 15

7.1. LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ 15
7.2. IMMISSIONSSCHUTZ 15

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 16

9. UMWELTBERICHT 17

9.1. GRUNDLAGEN 17
9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben 17
9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 17
9.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 19
9.3. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 24
Bodenschutzklausel 25
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung 25
Klimaschutzklausel 25
9.4. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN 25
9.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN 26
9.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 27
9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 27
9.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 27
9.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 28
9.7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 28

10. ENTWURFSVERFASSER 29

1. Angaben zur Kommune

1.1. Lage im Raum

Der Markt Küps liegt am Südrand des Landkreises Kronach, etwa sechs Kilometer von der Kreisstadt entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 291 und 532 Metern über Normalnull (NN). Zum Markt Küps gehören die Pfarrdörfer Burkersdorf, Schmölz und Theisenort, die Kirchdörfer Hain und Johannisthal, die Dörfer Au, Hummenberg, Nagel, Oberlangenstadt, Tiefenklein und Tüschnitz, die Weiler Köhlersloh, Rödern und Weides sowie die Einzeln Emmersheim, Hall, Hinterloh, Kachelmannsberg, Krienesschneidmühle, Lerchenhof, Löhlein, Oberberg, Schafhof, Unterberg und Wachholder.

Nachbargemeinden im Landkreis Kronach sind die Stadt Kronach, der Markt Mitwitz sowie die Gemeinden Schneckenlohe und Weißenbrunn; Nachbargemeinde im Landkreis Kulmbach ist die Gemeinde Mainleus; Nachbargemeinden im Landkreis Lichtenfels sind die Stadt Burgkunstadt und die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach.

1.2. Einwohnerzahl / Siedlungsstruktur

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 35,63 km². Der Markt hat 7.663 Einwohner am 31.12.2025.
Die Einwohnerentwicklung im Markt Küps ist seit Kriegsende im Wesentlichen konstant.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²
	insgesamt [2]	Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %	
01.12.1840	3 803	*102,2*	106
01.12.1871	4 180	*83,9*	116
01.12.1900	4 506	*70,6*	125
16.06.1925	5 539	*38,8*	154
17.05.1939	5 621	*36,8*	156
13.09.1950	7 777	*- 1,1*	216
06.06.1961	7 475	*2,9*	208
27.05.1970	7 798	*- 1,4*	217
25.05.1987	7 125	*7,9*	198
09.05.2011	7 905	*- 2,7*	220
15.05.2022	7 637	*0,7*	214

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2013	7 749	- 101	*- 1,3*
2014	7 706	- 43	*- 0,6*
2015	7 700	- 6	*- 0,1*
2016	7 745	45	*0,6*
2017	7 781	36	*0,5*
2018	7 823	42	*0,5*
2019	7 759	- 64	*- 0,8*
2020	7 757	- 2	*- 0,0*
2021	7 711	- 46	*- 0,6*
2022	7 666	- 45	*- 0,6*
2023	7 689	23	*0,3*

[1] Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.
[2] Im Zensus 2022 konnten bayernweit für insgesamt 23 Anschriften die Daten nicht vollständig verarbeitet werden. An diesen Anschriften werden die melderechtlich erfassten Personen bei der Einwohnerzahl (Bevölkerung insgesamt) berücksichtigt. Es liegen jedoch keine Ergebnisse zu den weiteren im Rahmen des Zensus erfassten Bereichen (z. B. Demografie) vor.

Abb. 1: Quelle: LAfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für Küps weist für das Jahr 2039 einen Rückgang auf 7.000 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 9,7 % gegenüber 2019.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes des Marktes Küps liegt bei 215 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2025).
Landkreis Kronach (31.12.2025): 98 EW/km^2
Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2025): 145 EW/km^2
Freistaat Bayern (31.12.2025): 188 EW/km^2

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 3.870 Wohnungen im Jahr 2023 auf 7.689 Einwohner 1,99 und lag dabei leicht über dem bayernweiten Durchschnitt von 1,96.
Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2020 von 2.489 auf 2.516 im Jahr 2023. Der Zubau ist durchaus differenziert, von 27 Gebäuden sind 20 EFH.

1.3. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort		1 711	1 784	1 716	1 766	1 757	1 726
davon	männlich	886	910	869	882	888	876
	weiblich	825	874	847	884	869	850
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	8	9	7	10	9
	Produzierendes Gewerbe	895	916	870	852	868	828
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	372	357	354	378	374	379
	Unternehmensdienstleister	.	210	203	244	224	215
	Öffentliche und private Dienstleister	273	293	280	285	281	295
Beschäftigte am Wohnort		3 299	3 317	3 279	3 377	3 411	3 415

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 2: Quelle: LAfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde ist deutlich positiv. Die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist über den Betrachtungszeitraum konstant.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof des Marktes Küps liegt an der Bahnstrecke Hochstadt-Marktzeuln - Probstzella.

Straßenseitig wird der Markt in erster Linie durch die Bundesfernstraße 173 (A 73-Lichtenfels-Kronach-Naila-Hof-Plauen) erschlossen; eine weitere wichtige Straßenverbindung stellt die Staatsstraße 2200 (St 2208 (Beikheim)-Kronach-Tschirn-St 2198) dar, welche gegenwärtig zur Bundesstraße 303 ausgebaut wird.
Von überörtlicher Bedeutung sind auch die Kreisstraßen KC 13 (St 2200 Schmölz-Küps-Hummendorf-KC 5), KC 22 (KC 13 Küps-Burkersdorf-Landkreisgrenze) sowie KC 27 ((Ebneth) Landkreisgrenze-Hummenberg B 173).

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem ist der Markt Küps durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nachgekommen.

Der Markt Küps beabsichtigt, einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet im Zentrum des Ortsteils Schmölz aufzustellen.
Neben der mittelfristigen Deckung verschiedener Wohnraumbedarfe der Gemeinde wird im Zuge des Bebauungsplanes auch die Erschließung gesichert und ein Standort für den erforderlichen Neubau einer Kindertagesstätte vorbereitet.

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Damit wird auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Küps im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

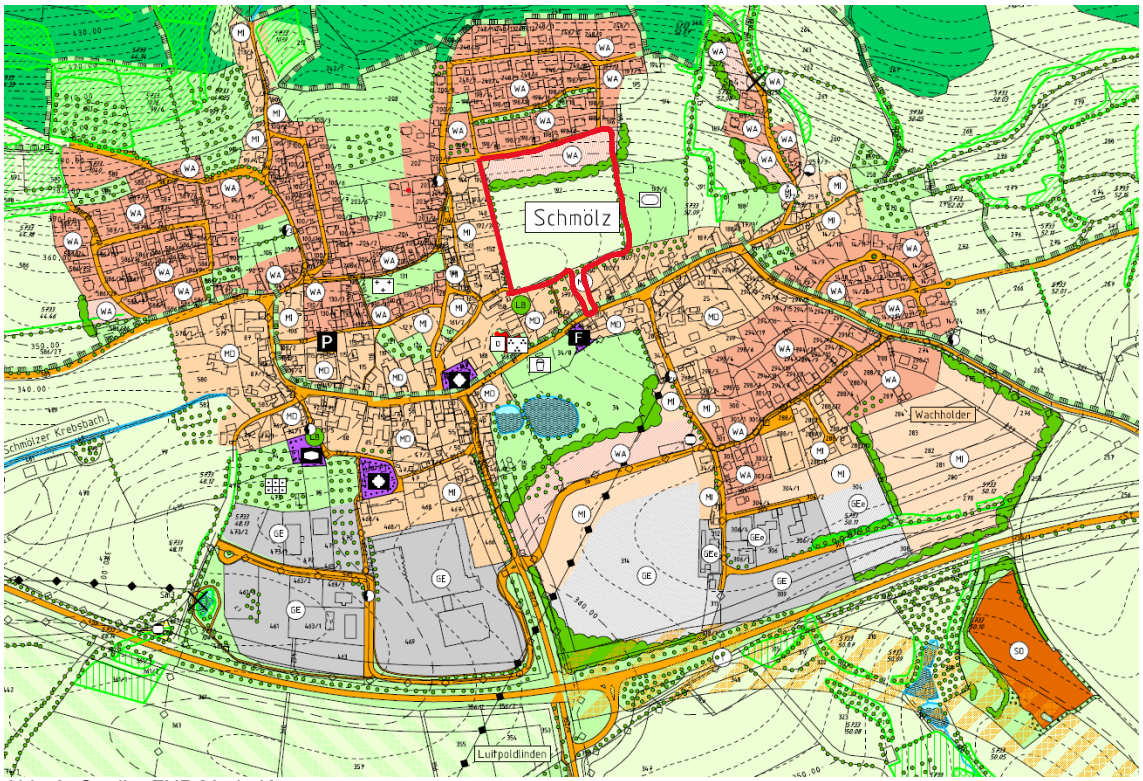


Abb. 3: Quelle: FNP Markt Küps.

Das Änderungsgebiet ist im Norden entlang der Straße Am Berg in Bauplatztiefe als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, ansonsten als Fläche für die Landwirtschaft.
Es werden im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes landwirtschaftliche Flächen umgewidmet und eine bauliche Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauGB vorbereitet.
Für den Bereich, in dem Wohnnutzung vorgesehen ist, wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO dargestellt.
Der Bereich für die Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.
Die Anbindung für das geplante Quartier an die Johann-Georg-Herzog-Straße wird im Flächennutzungsplan als örtlicher Hauptverkehrszug gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt, um die verkehrliche Erschließung vorzubereiten und deren Bedeutung i.S. der planerischen Grundkonzeption zu verdeutlichen.
Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 5 Abs. 2a BauGB werden ebenfalls dargestellt, auch um einen Grünzug als Puffer zu den Sportanlagen im Osten konzeptionell vorzubereiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.
Die Möglichkeiten für den Markt Küps, eine bedarfsgerechte Entwicklung des Ortsteils Schmölz siedlungsplanerisch vorzubereiten, sind begrenzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist folgende Potentialfläche enthalten, die im Rahmen einer Alternativenprüfung zu betrachten ist:

- Potentialfläche entlang der Verbindungsstraße zwischen Schafgasse und Luitpoldstraße; diese Fläche wird gegenwärtig aufgrund der noch nicht abgeschlossenen gewerblichen Entwicklung im Süden noch nicht entwickelt.

In der Zusammenschau ist es aus siedlungsplanerischer Sicht die beste Lösung, eine weitere Entwicklung im Ortsteil an dem mit vorliegender Planung vorgesehenen Standort weiterzuverfolgen.
Mit der Planung geht zweifelsfrei eine Stärkung des Ortskerns einher. Es handelt sich nicht um klassische Innenentwicklung im rechtlichen Sinne, die Planung forciert aber die Entwicklung zu einer kompakteren Siedlungsstruktur und wirkt im Gegensatz zu alternativen Flächen einer weiteren Ausfransung des Siedlungskörpers entgegen.
Es ist zu berücksichtigen, dass der Markt Küps dieses Gebiet bereits seit längerem entwickeln möchte, es bislang aber an einer leistungsfähigen Zufahrt gemangelt hat und folglich eine Darstellung im Flächennutzungsplan bislang unterblieb (Konfliktvermeidungsgebot). Diese Konfliktbewältigung kann nun sachgerecht erfolgen, sodass die vorliegende Planung auch eine hinreichend belastbare Grundlage besitzt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)	22.565 m²
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)	3.590 m²
Straßenverkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	600 m²
Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 5 Abs. 2a BauGB	2.045 m²
Summe:	**28.800 m²**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Schmölz:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
180	TF, Erschließungsstraße	192	

Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteils Schmölz. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird folgendermaßen begrenzt:
- Im Osten durch Sportanlagen des TSV Schmölz
- Im Süden durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmölz (Dorfgebiet FNP)
- Im Westen durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schmölz (Mischgebiet FNP)
- Im Norden durch die Straße Am Berg und den Bebauungsplan „Am Berg“ (Allgemeines Wohngebiet)

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

3.1. Landesentwicklungsprogramm

Küps liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Vorgaben zur Siedlungsstruktur sind für die vorliegende Planung relevant:

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

→ Der Bedarf an Bauflächen wurde nachgewiesen. Eine Berücksichtigung des demographischen Wandels ist dabei erfolgt. Die hinreichende verkehrliche Anbindung sowohl an den ÖPNV als auch an das überörtliche Verkehrsnetz sind gewährleistet.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ Die Vorgabe wird beachtet.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
→ Die Baulandentwicklung dient dem Eigenbedarf der Gemeinde.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
→ Es handelt sich nicht um eine größere Siedlungsfläche i.S.d. Grundsatzes.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung:
(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
→ Die Vorgabe wird beachtet.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung:
(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
→ Derartige Freiflächen und Landschaftsräume sind nicht planbetroffen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Ziel 3.2). Die Bedarfsprüfung wird in Kapitel 3.3 der Begründung durchgeführt.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur werden mit vorliegender Planung vermieden.

3.2. Regionalplan Oberfranken-West

Im Regionalplan Oberfranken-West ist Küps als Grundzentrum ausgewiesen.
Eine Gemeinde ist gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Den planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen des Kapitels B VI Siedlungswesen, Stand: 28.06.2023 im Regionalplan Oberfranken-West wird nach Auffassung der Gemeinde entsprochen.

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden.
Die Siedlungsentwicklung erfolgt bedarfsgerecht.

1.2 (G) Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist.

Die Vorgabe wird beachtet. Die Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes ist gekennzeichnet durch eine Konzentration der Wohngebiete auf den Hauptort Küps und die Gemeindeteile Schmölz, Tüschnitz, Theisenort sowie Johannisthal und Oberlangenstadt. Die übrigen Gemeindeteile sind überwiegend landwirtschaftlich sowie durch gemischte Nutzung geprägt, also typisch dörflich.
Bei der Ausweisung künftiger Bauflächen ist im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung davon auszugehen, dass hierfür auch weiterhin überwiegend die Siedlungsschwerpunkte in Frage kommen; Diese verfügen dabei über sehr unterschiedliche Möglichkeiten für eine organische Weiterentwicklung.

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

1.4 (G) Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden.
Die Vorgabe wird berücksichtigt.

1.5 (Z) Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind.
Die Bedarfsprüfung wird in Kapitel 3.3 der Begründung durchgeführt.

1.6 (Z) In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen.
Die Vorgabe wird beachtet. Es wird insbesondere auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) verwiesen.

1.7 (Z) In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken.
Die Vorgabe wird in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt.

1.8 (Z) Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind die Ergebnisse informeller Planungen zu berücksichtigen.
Der Markt Küps hat mit dem „KEK³. Küpser Entwicklungskonzepte.“ eine integrierte Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes vorgenommen. Das Entwicklungskonzept umfasst zum einen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und zum anderen Vorbereitende Untersuchungen (VU). Dieser konzeptionelle „Dreiklang“ ist aktuell (2021) und handlungsleitend i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
Das übergeordnete Ziel ist folgendermaßen definiert:
„Mit der Erstellung des abgestimmten integrierten Küpser Entwicklungskonzeptes KEK³ will der Markt Küps für den Hauptort Küps und für alle Gemeindeteile eine abgestimmte Strategie zu seiner zukünftigen Entwicklung festlegen. Neben dem Kernort soll hierbei auch jeder Gemeindeteil nach seinen Besonderheiten und Bedürfnissen, Chancen und Risiken betrachtet werden.“

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen beschränkt sich auf den Hauptort Küps und kann daher bei der vorliegenden Betrachtung aufgrund des integrierten Charakters der verschiedenen Entwicklungskonzepte außen vor bleiben.

Das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) beinhaltet folgende Maßnahmen für den Ortsteil Schmölz:

4.3.8. Schmölz

Nr.	Projektbeschreibung	Handlungsfelder				Priorität
		OIE	DIV	NTE	BSN	
SZ01	Rahmenplanung für den Bereich Kirche, Schloss, Festplatz, leerstehende Gaststätte plus Straßenraum mit dem Ziel der Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Zuordnung von möglichen Nutzungen zu den betroffenen Gebäuden (vor allem Schuppen östlich der Kirche)	x			x	++
SZ02	Aufwertung des Straßenraumes Neuburg (schmal, unübersichtlich). Dabei ist eine Ringlösung mit Einbahnverkehr zu prüfen.	x	x		x	++
SZ03	Einrichtung eines Gastronomie-Shuttles zur besseren Erreichbarkeit des gastronomischen Angebots ohne PKW		x		x	o
Sz04	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale	x				o
Sz05	Weiterentwicklung der südlich im OT gelegenen Gewerbegebiete; Aktivierung von Gewerbebrachen		x			++
Sz06	Sicherung des Nahversorgungsangebots vor Ort; ggf. Unterstützung des Generationswechsels bzw. Wechsel zu einer genossenschaftlichen Betreiberform					++
Sz07	Einrichten von barrierefreien Toiletten im Umfeld des Festplatzes (für stattfindende Festivitäten); Einrichten eines festen Starkstromanschlusses im Bereich des Festplatzes.			x	x	+
Sz08	Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Feuerwehrgebäudes sollten Räumlichkeiten mit der Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses bereitgestellt werden.				x	+
Sz09	Neuordnung der grünen Randbereiche (z.T. privat z.T. öffentlich) entlang der Ortsdurchfahrt mit Klärung der Pflegezuständigkeit	x		x		+
Sz10	Neuordnung des zentralen Knotens Luitpoldstraße / Johann-Georg-Herzog-Straße hinsichtlich fließenden und ruhenden Verkehres; ggfs. Schaffung neuer Parkflächen durch Gebäuderückbau (Leerstände)		x			+

Abb. 4: Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept.

Nr.	Projektbeschreibung	Handlungsfelder				Priorität
		OIE	DIV	NTE	BSN	
Sz11	Reduzierung des Aufkommens an Schwerverkehr im Ortsbereich durch gezielte Lenkung dieses Verkehrsaufkommens über die mittlere der drei Schmölzer Anbindungen (Luitpoldstraße).		x			++
Sz12	Sicherung bestehender innerörtlicher Fußwegeverbindungen		x			o

Abb. 5: Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept.

Die Maßnahme „Sz04 Aktivierung Innenentwicklungspotenziale“ beinhaltet gemäß der dazugehörigen Begründung:

Maßnahme	Ortsteil: Schmölz	Zeitraum	Priorität
Sz04	**Situation** Der Ortsteil Schmölz weist einige Innenentwicklungspotenziale auf – beispielsweise westlich des TV 1913 Schmölz. **Maßnahmen** Auf Grund seiner Lage und Anbindung sollte der OT Schmölz durch die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale weiter als Siedlungsschwerpunkt entwickelt werden.	mittelfristig	mittel

Abb. 6: Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept.

Die Realisierung dieser Maßnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet.

1.9 (G) Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden.
Die Vorgabe wird in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt.

2.1 (G) Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem beachtet werden:
• Natur– und Landschaftsschutzgebiete
• NATURA 2000-Gebiete
• Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder
• Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete
• ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore
• besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen
• Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern
Die Vorgabe wird beachtet.

2.3 (G) Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden.
Die Vorgabe wird beachtet.

4.1 (G) Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken.
Die Vorgaben der Barrierefreiheit können im Neubau einfacher umgesetzt werden als im Bestand. Bezahlbarer Wohnraum kann durch die Gemeinde im Zuge eines kooperativen Baulandmodells geschaffen werden.
Wesentliches Element eines kooperativen Baulandmodells sind Regelungen über Quoten geförderter bzw. preisgedämpfter Mietwohnungen, zu deren Errichtung sich die Baurechtsbegünstigten im städtebaulichen Vertrag verpflichten. Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, kann eine vertragliche Verpflichtung bei der Veräußerung an Bauträger erfolgen.

4.2 (G) Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden.
Die Vorgabe wird in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt.

5.4 (G) Zur Aufwertung und zum Schutz des Ortsbildes und Landschaftsbildes sollen planerische und bauliche Anstrengungen unternommen werden sowie Bau- und Planungskultur gefördert werden.
Die Vorgabe wird in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt.

3.3. Bedarfsnachweis und Bedarfsdeckung

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich in der Regel aus den drei Komponenten Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.
Das Prognosejahr ist 2035, da es sich um eine mittelfristige Bedarfsdeckung für den Ortsteil und eine kurzfristige Bedarfsdeckung für die Gesamtgemeinde handelt.

3.3.1 Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerung von Küps wird bis 2035 nicht wachsen. Ein quantitativer Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung wird daher nicht angenommen.

3.3.2 Auflockerungsbedarf:

Es ist ein innerer Bedarf für nachzuweisen.

Einwohnerstand Aktuell / prognostizierte Belegungsdichte
= Stand der Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums
7.689 EW / 1,96 EW/WE = 3.923 WE
Zahl der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell
= Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus Auflockerungsbedarf
3.923 WE – 3.870 WE= 53 WE

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 3.870 Wohnungen im Jahr 2023 auf 7.689 Einwohner 1,99 und lag dabei leicht über dem bayernweiten Durchschnitt von 1,96.
Eine lineare Fortschreibung von 0,14%/a ergibt eine Belegungsdichte von 1,96 für das Jahr 2035. Dieser Wert entspricht dem aktuellen bayernweiten Durchschnitt und erscheint somit fachlich noch vertretbar.

3.3.3 Ersatzbedarf als Implizite Ersatzquote:

Der Ersatzbedarf beziffert i.d.R., dass pro Jahr fortlaufend ein gewisser Anteil des Wohnungsbestands (abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) erneuert werden muss. Dieser Bedarf impliziert Ersatzneubau auf Abbruchgrundstücken oder von Gebäuden, die nicht länger wirtschaftlich zu sanieren sind, an anderer Stelle.
Diese klassische Bedarfsprognose kann jedoch die realen Entwicklungen nur bedingt planerisch begleiten. Angelehnt an den Bericht „2020 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird folgendes Prognosemodell zur Betrachtung der Sachlage herangezogen, welches die Nachfrageseite mitbetrachtet (vgl. S. 201 ff.):
Trotz hoher und weiterwachsender Leerstände gibt es auch in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und gleichzeitiger Neubau werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestands. Berechnet werden also nur ein Bedarf und keine Nachfrage.
Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ für alle Regionen Bayerns eine einheitliche Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestands unterstellt. Darin unterscheidet sich die Methode der Neubaunachfrage erheblich, wodurch große regionale Unterschiede entstehen. Zwar leitet sich die qualitative Zusatznachfrage empirisch anhand regionaler Wohnungsqualitäten usw. ab. Dennoch kann hier zu Vergleichszwecken mit dem Ersatzbedarf eine *implizite Ersatzquote* berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird. Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 Prozent deutlich höher als die implizite Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von rund 0,2 Prozent ergibt.
Für die Planungsregion Oberfranken-West wurde diese implizierte Ersatzquote mit jährlich 0,32 % des Wohnungsbestandes berechnet.
Für das Gemeindegebiet erscheint die Heranziehung des Durchschnittswertes angemessen, da ein höherer Wert eher den abwanderungsbetroffenen Gemeinden zugemessen werden sollte, niedrigere Werte allerdings den Regionen der Landkreise Bamberg und Forchheim vorbehalten bleiben sollten, die erhebliches Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren erwarten (Regnitztal, Stadtumlandgemeinden).

Es wird daher folgender **Ersatzbedarf** als implizierte Ersatzquote in Ansatz gebracht:

Bei 2.511 Wohngebäuden im Jahr 2023 ergeben sich bei einer Ersatzquote von 0,0032 bis ins Jahr 2035 **97 Wohneinheiten,** die theoretisch aufgrund des fehlenden Angebotes und der vorherrschenden Nachfrage neu errichtet werden müssen.

Im Sinne einer vorrangigen Ausnutzung von Potentialen der Innenentwicklung ist es zweckmäßig, den Ersatzbedarf nur anteilig aufgrund zeitlicher Divergenzen zwischen Nachfrage und Verfügbarkeit, sowie aus städtebaulichen Erwägungen heraus im planungsrechtlichen Außenbereich zu verorten. Ein erheblicher Anteil der abgehenden Bausubstanz wird an Ort und Stelle „ersetzt“ werden, sodass maximal 50% des Flächenbedarfs im Außenbereich verortet werden.

Bei 15 WE/ha als Dichte für den ländlichen Raum und einer fünfzigprozentigen Verortung dieses Bedarfs im Außenbereich ergibt sich folgendes Ergebnis: (57 WE / 15 WE/ha) x 0,5 = **1,9 ha**

3.3.4 Zusammenstellung des Gesamtbedarfs bis ins Jahr 2035:

Art des Bedarfes	Entspricht in Wohneinheiten	Flächenbedarf (15 WE/ha)
Bevölkerungsentwicklung	//	//
Auflockerungsbedarf	**53**	**3,53**
Ersatzbedarf	**97**	**6,47 (davon 50%)**
Gesamtbedarf	**150**	**6,765**

Die Ermittlungen ergeben einen Flächenbedarf von 6,765 Hektar für die Gesamtgemeinde.

Die Ermittlungen zeigen, dass ein großer Bedarf an Bauland in Küps nach wie vor gegeben ist. Für den Ortsteil Schmölz ist der Bedarf i.S.v. Eigenentwicklung naturgemäß geringer, auf Basis der Ergebnisse der KEK³ 2021 wird von einer schrumpfenden Bevölkerung im Ortsteil ausgegangen.

3.3.5 Innenentwicklungspotentiale

Demgegenüber sind im Ortsteil Schmölz auch folgende Innenentwicklungspotentiale vorhanden (gem. KEK³ 2021):
An Innenentwicklungspotenzialen bestehen in Schmölz noch mehrere Baulücken beziehungsweise noch nicht bebaute, aber erschlossene Baufelder. Zudem gibt es einzelne geringfügig bebaute Grundstücke und leerstehende Wohngebäude. Insgesamt bestehen Innenentwicklungspotenziale von rund 4,78 ha. Des Weiteren kennzeichnet sich der Ortsteil durch mehrere Gewerbebrachen, die sich hauptsächlich im südlichen Teil von Schmölz befinden. Bei zwei Baulücken besteht laut den Befragungsergebnissen Informationsbedarf und eine Baulücke ist für den Verkauf bereit. Der Rücklauf der Eigentümerumfrage liegt in Schmölz bei 45 % der 20 angeschriebenen Personen.
Zusätzlich zu den potenziell bebaubaren Grundstücken befinden sich im Ortsteil Schmölz 19 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko. Die Fläche der dazugehörigen Flurstücke liegt insgesamt bei 1,86 ha.

Ortsteil	Erhebung					Eigentümerbefragung				
Schmölz	Anzahl	Größe (in ha)	Angeschrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufs-bereitschaft (in ha)	Verkaufs-bereitschaft (% Fläche)	Tausch-bereitschaft	Beratungs-bedarf
Baulücke klassisch	13	2,50	13	7	53,8%	1	0,17	6,7%	0	1
geringfügig bebautes Grundstück	8	2,28	0	0	-	0	0,00	0,0%	0	0
Gewerbebrache	10	7,72	0	0	-	0	0,00	0,0%	0	0
Wohngebäude leerstehend	7	0,76	7	2	28,6%	0	0,00	0,0%	0	1
Gesamtergebnis	38	13,26	20	9	45,0%	1	0,17	1,3%	0	2

Abb. 7: Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept.

Neuere Eigentümerbefragungen fanden seither nicht statt.

Der Flächennutzungsplan enthält südlich der Hausnummern Wacholder 28 und 30 noch eine gemischte Baufläche. Diese Potentialfläche würde allerdings ebenfalls mit einer Entwicklung in den Außenbereich einhergehen und wäre aufgrund der nicht vorhandenen Erschließung aus ortsplanerischer Sicht die schlechtere Entwicklung.

4. Infrastruktur und Erschließung

Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung erfolgt in der Hauptsache über eine neu dargestellte Zufahrtsstraße auf Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist von der Straße Neuburg. Die Durchgangsstraße wird auf die Straße Am Berg angebunden.
Dadurch kann auf Flächennutzungsplanebene die Umsetzung der Maßnahme Sz02 „Umgestaltung Straßenraum Neuburg zur Stärkung der Innenentwicklung“ aus dem Gemeindeentwicklungskonzept vorbereitet werden. Bei einer Planrealisierung wird eine deutliche Entlastung für die Straße Neuburg erreicht.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Schmölz (b. Küps), welche fußläufig in 3 Minuten erreichbar ist.
Fußwegverbindungen durch das Gebiet und in die umliegenden Gebiete sind vorhanden.

Entwässerung
Die nachfolgende Planung hat die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG zu beachten. Die Entwässerung soll daher grundsätzlich im Trennsystem erfolgen.

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und über neu zu erstellende Kanalleitungen und in das Bestandsnetz gedrosselt abgeleitet.
Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage des Abwasserverbands Kronach-Süd in Oberlangenstadt.
Die Bauflächen werden bei zukünftigen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit mitberücksichtigt.

Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Dazu sind entsprechende Boden- und Baugrunduntersuchungen erforderlich, um die örtlichen Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen.
Sofern diese Möglichkeit nicht, oder nicht in vollem Umfang realisiert werden kann, besteht die Möglichkeit zu Ableitung. Für die Einleitung ist ein bestehender Kanal vorhanden.
Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Wasserversorgung
Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist über das gemeindliche Netz vorgesehen.

Elektrizität/Gas
In der Nähe der geplanten Maßnahme befinden sich Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH, die zu sichern sind.
Das Plangebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.
Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist nicht beabsichtigt, grundsätzlich aber möglich.

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf nunmehr über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem Landratsamt Kronach wird empfohlen.

Telekommunikation
Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland wird im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten Kontakt mit den zuständigen Stellen aufzunehmen.

Im Zuge der Erschließung ist die Mitverlegung von Glasfaserleerrohren vorzusehen.

5. Boden und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen

Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Falle des Auffindens von historischen Zeugnissen des Bergbaus im Planungsgebiet ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Im Bereich des Vorhabens sind Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden umfangreiche Untersuchungen zu Boden- und Baugrundeigenschaften durchgeführt.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Plangebietes in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.
Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind stets zu beachten. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

6. Gewässer

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Es liegen Hinweise vor, dass quer durch das Plangebiet eine historische Wasserleitung verläuft, welche zu sichern und zu schützen ist. Dieser historische Leitungsverlauf, welcher nicht genau

lokalisiert ist, versorgt insbesondere die Teichanlagen im Bereich des Schmölzer Dorfplatzes mit Wasser und ist daher unbedingt zu erhalten.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" (unter https://s.bayern.de/hios) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können.
Aus der Hinweiskarte geht hervor, dass

- Der Zufahrtsweg im Süden besonders gefährdet durch den Abfluss von Niederschlagswasser ist (linear von Ost nach West, starker Abfluss aus dem Sportgelände)
- Der Fußweg im Westen als Abflusspfad fungiert (linear von Nord nach Süd, mäßiger Abfluss aus dem Baugebiet „Am Berg“)
- Sich 2-3 weitere konzentrierte Fließwegbereiche innerhalb der Wiese befinden (linear von Nord nach Süd, mäßiger Abfluss)

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1. Landschafts- und Naturschutz

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in ca. 2,5 km westlich im Steinachtal. Es ist aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald.

Biotopschutzrechtliche Belange
Im Geltungsbereich ist kein gem. Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist im Frühjahr 2025 durchgeführt worden.
Für die Hecke im Norden gilt Art. 16 BayNatschG.

Die Flächenversiegelung wird in Zukunft gering sein, da die geplante Nutzung in der Regel einen entsprechenden Versiegelungsgrad (0,3-0,4) mit sich bringt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kronach festzulegen, um den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.
Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 5 Abs. 2a BauGB werden ebenfalls dargestellt, auch um einen Grünzug als Puffer zu den Sportanlagen im Osten konzeptionell vorzubereiten.

7.2. Immissionsschutz

Grundsätzlich ist § 50 BImSchG einschlägig. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige

Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.
Dazu ist festzuhalten, dass die wirksame Planung diesem Trennungsgebot bereits Rechnung trägt. Angrenzende Gebiete von Schmölz werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (Mischgebiet bzw. Dorfgebiet) bzw. als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes fügt sich nach Auffassung der Gemeinde in das bestehende Bauflächenkonzept ein. Gegenüber den Sportanlagen im Osten verbleibt ein Grünzug (Ausgleichsfläche) und eine Gemeinbedarfsfläche als Pufferzone zur geplanten überwiegenden Wohnnutzung.

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den künftigen Bewohnern und Nutzern hinzunehmen. Bewirtschaftete Flächen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung der Änderung des Flächennutzungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, udglm.). Auf Regelungen zum Denkmalschutz wird verwiesen.

Weiterhin wurden die amtliche Biotopkartierung und die Grenze des Naturparks Frankenwald gem. § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt.

9. Umweltbericht

9.1. Grundlagen

9.1.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Küps wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ vorgenommen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung berücksichtigt.
Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 2,88 ha.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen dargestellt:

Allgemeines Wohngebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)	22.565 m²
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)	3.590 m²
Straßenverkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	600 m²
Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 5 Abs. 2a BauGB	2.045 m²
Summe:	**28.800 m²**

Die Bauleitplanung unterliegt keiner Pflicht zu einer etwaigen allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit nach dem UVPG.

9.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan
Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Küps als Grundzentrum ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kronach (ABSP)
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

Fachgesetze
Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.

TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversieglung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmöglichste Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und

	Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
BayDSchG	Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität.

9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Beschreibung der Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im Ortsteil Schmölz auf einer Wiese, die einige Meter unterhalb der Bebauung an der Johann-Georg-Herzog-Straße gelegen ist.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen: im Zusammenhang bebauter Ortsteil
- Im Osten: Sportanlagen des TV 1913 e.V. Schmölz
- Im Norden: Baugebiet „Am Berg“
- Im Süden: im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Plangebiet sind keine öffentlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch informelle und private Wegeverbindungen, insbesondere auch zum östlich angrenzenden Turnerheim.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine markierten Wander- oder Radwege.
Eine niedrigschwellige örtliche Freizeitnutzung (Joggen, Hundeausführen etc.) ist anzunehmen.
Im Nahbereich des Plangebietes sind sich keine planungserheblichen gewerblichen Emittenten bekannt. Auf Flächennutzungsplanebene wird § 50 BImSchG beachtet.
In dem Plangebiet ist lediglich Anliegerverkehr vorhanden, gewerbliche Nutzungen, die mit erheblichen Verkehrsbewegungen einhergehen, konnten nicht festgestellt werden.

Auswirkungen:

Es werden geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen. Wegeverbindungen werden nicht geändert, eine erhebliche Einschränkung der Erholungsfunktion ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, da mit der geplanten Nutzung keine wesentlichen Emissionen einhergehen.
Emissionen werden nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Plangebiet und den beabsichtigten Nutzungen ausgehen.
Der Verkehr aus dem Gebiet wird in geringem und baugebietstypischem Ausmaß erhöht und ist Ausfluss der Wohnnutzung.
Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von überörtlichen Verkehrswegen.
Gegenüber den Sportanlagen im Osten verbleibt ein Grünzug (Ausgleichsfläche) und eine Gemeinbedarfsfläche als Pufferzone zur geplanten überwiegenden Wohnnutzung.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile,

Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Schmölz lieg in einem Kulturlandschaftsraum mit stark reichsritterschaftlicher Prägung; traditioneller Wirtschaftszweig war unter anderem die Korbmacherei. Wichtige historische Kulturlandschaftselemente sind reichsritterschaftliche Schloss- und Parkanlagen, Relikte der historischen Flößereiwirtschaft und Kopfweiden.
Die kulturhistorische Bedeutung des Raumes ist hoch. Für den Ortsteil Schmölz ist das Schloss ein zentrales Element.
Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Historischen Kulturlandschaft.

Auswirkungen:
Die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles sollte behutsam erfolgen, den strukturreichen Landschaftsraum um Schmölz nicht zu beeinträchtigen. Die zentrale Lage, topographisch günstig unterhalb des Schlosses und der Kirche gelegen, trägt diesem Leitgedanken Rechnung.
Es ist auf Flächennutzungsplanebene zu berücksichtigen, dass Entwicklungen des Ortsteiles an anderer Stelle nicht mit geringeren Auswirkungen einhergehen würden.
Bestehende Sichtbeziehungen in der Landschaft werden nicht beeinträchtigt.
Direkte Auswirkungen auf Einzelbaudenkmäler oder Bodendenkmäler entstehen nicht.
Elemente der historischen Kulturlandschaft (Baumbestand) werden nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Beschreibung:
Das Plangebiet besteht in der Hauptsache aus einer Wiese. Diese Wiese ist rechtlich gesehen als Acker einzustufen, da eine Ansaat mit Ackergras erfolgt ist. Eine intensive Nutzung ist festzustellen (u.a. Erstmahd am 20.05.2025).
Die Böschung nach Osten zu den Sportanlagen des TV Schmölz ist mit Gehölzbestand bewachsen. Die Böschung nach Norden zu der Straße Am Berg ist mit einer Hecke bewachsen. Diese ist biotopkartiert (amtl. Nr.: 5733-0052-010).
Fl.-Nr. 180 der Gemarkung Schmölz ist mit großkronigen Laubbäumen bewachsen (insb. markante Eichen entlang der Nordgrenze) und wird ansonsten nicht genutzt.
Im Plangebiet finden sich weiterhin die Zufahrtsstraße zum Turnerheim (TV Schmölz), über die auch private Garagen/Nebengebäude angefahren werden und informelle Fußwegverbindungen von den umliegenden Baugebieten in das Ortszentrum.

Eine Beeinträchtigung der Lebensraumqualität und deren Entwicklungspotentials durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft ist vorhanden, was sich im Plangebiet an der Eutrophierung ablesen lässt.
Lebensräume mit Biotopverbundfunktion sind grundsätzlich nicht betroffen. Lediglich die Baumreihen und Heckenbestände, die das Plangebiet einrahmen haben eine lokale Verbundfunktion.

Lebensraum
Das Plangebiet wird in der Hauptsache durch eine ca. 150m x 150m messende geneigte Wiesenfläche charakterisiert. Diese wird von allen Seiten durch Vertikalstrukturen eingerahmt.
Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der geringen horizontalen Ausprägung ist das Gebiet als Bruthabitat für anspruchsvollere Offenlandarten ungeeignet. Die gem. der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Feldlerche (Alauda arvensis) meidet derartige Strukturen in der Regel, sodass erst ab einem Abstand von 100 Metern von einer guten naturschutzfachlichen Eignung gesprochen wird. Weiterhin wurden regelmäßig Hauskatzen und Hunde auf der Fläche festgestellt.
Innerhalb der Gehölzbestände ist das Vorkommen von Vogelarten wie der Goldammer, oder der Dorngrasmücke möglich. Furchen und Risse an der Borke vorhandener alter Eichen können

für kleine baumbewohnende Fledermäuse (Zwerg- oder Rauhautfledermaus, Kleinabendsegler) Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechts (Tagesquartiere) darstellen.
Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Trockenhabitate sind ebenfalls nicht vorhanden, Wald ist nicht planbetroffen.

Schutzkulisse
Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in ca. 2,5km westlich im Steinachtal. Es ist aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Frankenwald.

Biotopschutzrechtliche Belange
Im Geltungsbereich ist kein gem. Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist im Frühjahr 2025 durchgeführt worden.
Für die Hecke im Norden gilt Art. 16 BayNatschG.

Auswirkungen:
Die Flächenversiegelung wird in Zukunft gering sein. Der Umgang mit Baum- und Gehölzbestand muss in nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen.
Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden.
Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in der strukturreichen Landschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt für Feldhase, Fuchs, Steinmarder, Reh, etc. Auch als kursorisches Jagdhabitat für Fledermausarten haben die Bereiche eine gewisse Bedeutung, diese nimmt mit einer geringeren Strukturvielfalt ab.
Innerhalb der Gehölzbestände ist das Vorkommen von Vogelarten wie der Goldammer, oder der Dorngrasmücke möglich. Furchen und Risse an der Borke vorhandener alter Eichen können für kleine baumbewohnende Fledermäuse (Zwerg- oder Rauhautfledermaus, Kleinabendsegler) Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechts (Tagesquartiere) darstellen.
Offenlandarten sind aller Voraussicht nach nicht betroffen. Gehölzbrütende Arten müssen durch konfliktvermeidende Maßnahmen geschützt werden.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion, da die Fläche bereits isoliert ist. Die Zugänglichkeit für große Sägetierarten, wie Wildschwein, Reh, Luchs oder Wolf ist nicht länger gewährleistet, wobei letztgenannte Arten die Fläche aufgrund ihrer Siedlungsnähe ohnehin meiden.
Es kommt nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen durch Verkehrstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wanderwege und Verbundstrukturen für Tierarten sind aufgrund des strukturreichen Umfelds des Plangebietes und der geringen Eingriffsintensität nicht anzunehmen.
Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dies kommt auch dem Fledermausschutz zugute.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind erheblich i.S.v. § 14 BNatSchG und es müssen Konflikte im Rahmen der Planung bewältigt werden. Die Eingriffe sind aber grundsätzlich ausgleichbar und können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Darstellungen sind gleichzeitig erfolgt (§ 5 Abs. 2a BauGB).

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen. Der Landschaftsraum ist als Raum mittlerer Eigenart und Reliefenergie zu charakterisieren, der Erlebniswert der Landschaft ist potenziell vorhanden, mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet liegt am Rande der Höhen im Mündungsdreieck zwischen Steinach und Rodach (z. Main). Es handelt sich um eine flachwellige Ackerbaulandschaft. An der Südspitze umschließen bewaldete Hanglagen eine offene Hochfläche, gegen Norden schließen strukturreiche Hanglagen (u.a. Schmölzer Wald) die Landschaftseinheit ab.

Der Strukturreichtum und das traditionelle Erscheinungsbild der Offenlandflächen, insbesondere der Südhänge bei Schmölz, sollen erhalten bleiben.

Das Plangebiet stellt einen – strukturarmen – Südhang innerhalb des Ortsteils Schmölz dar. Topographisch bedingt ist die Einsehbarkeit eingeschränkt.

Auswirkungen:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild in geringem Umfang beeinträchtigt. Relevante Emissionen gehen von dem Vorhaben nicht aus, durch die zentrale und doch wenig einsehbare Lage mitten im Ort wird der landschaftliche Gesamteindruck nur geringfügig verändert. Das Plangebiet wird nach allen Seiten hin durch vorhandene Strukturen gut eingegrünt.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden umfangreiche Untersuchungen zu Boden- und Baugrundeigenschaften durchgeführt.

Die Erosionsgefährdung durch Wasser wird als mittel bis hoch beurteilt. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen resultieren aus Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Böden mit im Landkreisvergleich hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Die Spanne der Bodenschätzung liegt im Bereich von 41-60.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 2,88 ha.

Eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Vegetation wird zum Schutz der Böden vor Erosion in den Freiflächen in der Regel gewährleistet.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens nur im Bereich von Bauwerken stärker verändert, Verkehrswege bestehen bereits in Ansätzen, die Haupterschließungsstraße wird allerdings in Hangbereichen realisiert werden, dies geht mit entsprechend erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut einher. Mit dem Eingriff wird bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben in dem erforderlichen Umfang Boden abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann auf Grund der Hanglage nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden. Zu einer temporären Bodenverdichtung kann es im Übrigen lediglich während der Bauphase kommen. Die Wetterbedingungen sind daher im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt auf Maßstabsebene des Mesoreliefs, hier wird für Bauwerke eine Angleichung der Geländeoberfläche und für die Zufahrtsstraßen Einschnitte in den Hang nicht zu vermeiden sein.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs - und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser
Beschreibung:
Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind im Osten und im Süden topographisch wirksame feuchte Rinnenstrukturen vorhanden, welche vor diesem Hintergrund planerisch zu würdigen sind.
Die relative Grundwasserneubildung befindet sich im mittleren Bereich. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als mittel dar.
Es handelt sich um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe.

Auswirkungen:
Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.
Durch Versiegelung kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch keine besondere Bedeutung und der Versiegelungsgrad ist niedrig.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m².

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Schutzgut Luft
Beschreibung:
Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Es findet bereits Wohnnutzung im Umfeld statt. Das Gebiet ist nicht besonders inversionsgefährdet.

Auswirkungen:
Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Schutzgut Klima
Beschreibung:
Die unbebauten Offenlandbereiche haben eine hohe Kaltluftproduktionsfunktion. Dies gilt auch für das Plangebiet.

Auswirkungen:
Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden. Dies geschieht in geringem Umfang, da der Grad der Versiegelung entsprechend niedrig ist.
Kaltlufttransport- und -sammelwege sowie Frischlufttransportwege sind nicht planbetroffen.

Insofern werden nur geringe Umweltauswirkungen prognostiziert.

9.3. Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	**Keine Auswirkungen.**
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Erhebliche Auswirkungen**
Schutzgut Landschaft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Fläche, Boden	**Erhebliche Auswirkungen**
Schutzgut Wasser	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Luft	**Keine Auswirkungen**
Schutzgut Klima	**Geringe Auswirkungen**

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Der Bereich südlich der Straße Am Berg ist in Bauplatztiefe im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Umweltauswirkungen sind in diesem Bereich nicht anders gelagert.
Im südlichen Bereich würden keine Umweltauswirkungen bei einer Nichtdurchführung der Planung erfolgen.

Prognose bei Durchführung der Planung
Durch die Planung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht in nachgeordneten Verfahren bewältigt werden können. Das Hineinplanen in eine Ausnahme- oder Befreiungslage kann nicht festgestellt werden.

Bodenschutzklausel
Durch die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in Anspruch genommen.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung
Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Inanspruchnahme erfolgt bedarfsgerecht und wurde begründet.

Klimaschutzklausel
Die bauliche Nutzung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Klimawandel, Neubau ist standortunabhängig mit energetischem Aufwand für die Herstellung von Baustoffen und durch den Bau selbst verbunden. Bei Neubauten ist der Betrieb/die Nutzung mit weniger Energieverbrauch verbunden als bei Bestandsgebäuden.
Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer erhöhten Anfälligkeit des Vorhabens bei Starkregenereignissen auszugehen.
Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen können im Falle von längeren Trockenperioden Schaden nehmen.

9.4. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, allerdings nur mittelbar auf Ebene des Flächennutzungsplanes.
Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 5 Abs. 2a BauGB werden dargestellt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Schutzgut Mensch	**Pufferfläche zu Sportanlagen**
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Nachrichtl. Übernahme der amtlichen Biotopkartierung Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 5 Abs. 2a BauGB werden dargestellt**
Schutzgut Landschaft	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Fläche, Boden	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Wasser	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Luft	**Keine Maßnahmen erforderlich**
Schutzgut Klima	**Keine Maßnahmen erforderlich**

Naturschutz und Artenschutz
Der spezielle Artenschutz ist in nachgelagerten Verfahren zu klären. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Hineinplanen in eine Konfliktlage, deren Bewältigung in einem nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht sachgerecht möglich ist.

9.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurde festgestellt, dass in Küps im Allgemeinen und im Ortsteil Schmölz im Besonderen ein Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist. Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen nicht in ausreichendem Maße, dabei wurden städtebauliche Planungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.
Weiterhin ist ein den modernen Anforderungen entsprechender Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte als gemeindliches Entwicklungsziel für den Ortsteil Schmölz alternativlos.

Die Möglichkeiten für den Markt Küps, eine bedarfsgerechte Entwicklung des Ortsteils Schmölz siedlungsplanerisch vorzubereiten, sind begrenzt.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist folgende Potentialfläche enthalten, die im Rahmen einer Alternativenprüfung zu betrachten ist:

- Potentialfläche entlang der Verbindungsstraße zwischen Schafgasse und Luitpoldstraße; diese Fläche wird gegenwärtig aufgrund der noch nicht abgeschlossenen gewerblichen Entwicklung im Süden noch nicht entwickelt.

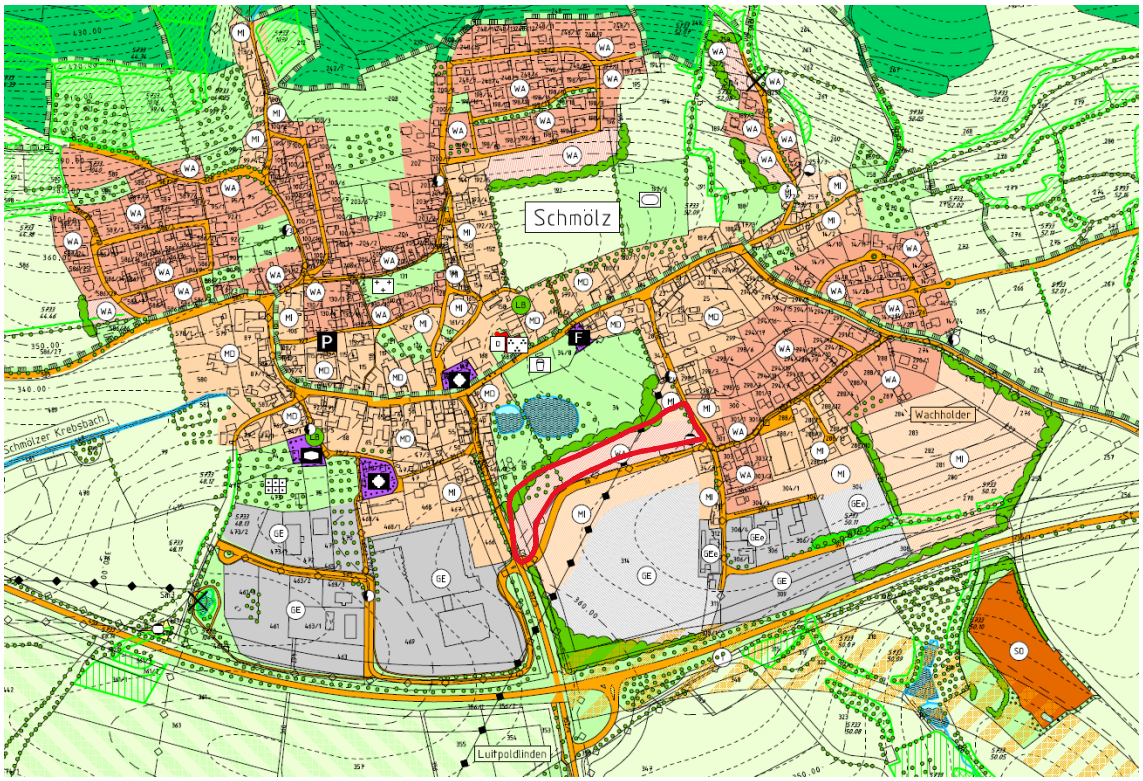


Abb. 8: Quelle: FNP Markt Küps.

Die Kindertagesstätte könnte auch im Bereich des geplanten Mischgebietes im Südosten entstehen. Dies würde allerdings zum einen eine bandartige Entwicklung darstellen und zum anderen ist der vorliegende zentrale Standort nach Auffassung der Gemeinde geeigneter, um die fußläufige Erreichbarkeit dieser zentralen Infrastruktureinrichtung für den gesamten Ortsteil zu gewährleisten.

9.6. Zusätzliche Angaben

9.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen:

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Hrsg.; 2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Kronach, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.
- Flächennutzungsplan Markt Küps
- Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.
- Denkmalatlas Bayern.
- Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) (2021). BFS+ GMBH Büro für Städtebau und Bauleitplanung. PLANWERK STADTENTWICKLUNG. Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB. TEAM 4 Bauernschmitt & Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartG mbB. Nürnberg, den 27.07.2021.
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) (2021). BFS+ GMBH Büro für Städtebau und Bauleitplanung. PLANWERK STADTENTWICKLUNG. Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB. TEAM 4 Bauernschmitt & Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartG mbB. Nürnberg, den 27.07.2021.
- Baugrunduntersuchung der GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach. 27.10.2025
- BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET „SCHLOSSGRUND“ IN KÜPS, ORTSTEIL SCHMÖLZ. Ergänzende Baugrunduntersuchung. GEOCONSULT NORDBAYERN GMBH. Blaich 4. 95326 Kulmbach. 04.08.2026
- BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSSGRUND", SCHMÖLZ. Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Sport- und Gewerbelärm. Bericht-Nr.: 26-15523-b01a. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Bayreuth. 23.09.2026

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes geltenden Fassung.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.
Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich der Änderung und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

9.6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

9.6.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring ist in Bebauungsplänen verbindlich festzulegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind darin durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Mit der Umsetzung von Bebauungsplänen sind verbleibende, erheblich negative Umweltauswirkungen auszuschließen und Monitoringkonzepte verbindlich festzuschreiben.
Diese umfassen in der Regel:
- Die Einrichtung der Ausgleichsflächen und die Überwachung der Flächen vor dem Hintergrund der vorgegebenen Entwicklungsziele
- Die Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern oder Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt und im Zuge von Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.
- Sicherstellen einer funktionsfähigen Starkregenvorsorge

9.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan „Schlossgrund“ auf einer Fläche von ca. 2,88 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Es ist vorgesehen, ein Allgemeines Wohngebiet darzustellen, gegenwärtig ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung ist Voraussetzung für die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes.

Angrenzend befinden sich bereits Wohngebäude neueren Datums, somit ist für das geplante Gebiet ein verträglicher Standort ausgewählt worden, das Gebiet fügt sich in die städtebauliche Struktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Andere Standorte im Ortsteil Schmölz sind demgegenüber konfliktbehaftet.
Vorbehalts- oder Vorrangflächen bzw. regionale Grünzüge gem. Regionalplan sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen Denkmäler im Ortsteil Schmölz werden durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Durch die Baugebietsausweisung werden keine *Natura-2000*-Flächen beeinträchtigt. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Ökokatasterflächen werden nicht berührt.
Das Gebiet liegt im Naturpark Frankenwald.
Im Geltungsbereich ist kein gem. Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden.

Altlasten sind nicht bekannt. Es kommt durch die Planung zur Versiegelung von Böden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.
Fließgewässer sind nicht betroffen, besondere Merkmale des Grundwassers (Stand, Menge, Neubildung) sind nicht bekannt.

Eine besondere siedlungs- oder bioklimatische Funktion hat das Plangebiet nicht, in geringem Umfang geht durch die Bebauung auch die Kaltluftproduktion im Gebiet verloren.

Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind insgesamt betrachtet, auch erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. In nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren

können dauerhaft negative Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit auf die überprüften Schutzgüter in der Regel minimiert oder vermieden werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch durch Kompensationsmaßnahmen. Diese werden im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt.

10. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Fassung vom: 27. Oktober 2026
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2026