

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/321
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	18.10.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.10.2025	öffentlich

**Vorhabenbez. Bebauungsplan "Grundfeld-Nordwest"; Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeit. Bürger-/Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB), Billigung d. Entwurfs für die förmliche Bürger-/Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)**

### Sachverhalt / Rechtslage

#### **A. STAND DES VERFAHRENS**

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“ in der Fassung vom 29.07.2025 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2025 bis zum 05.09.2025 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

#### **B. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

##### **1. Herr [REDACTED], [REDACTED], 96231 Grundfeld, Schreiben vom 02.09.2025**

###### **Stellungnahme:**

„Ich möchte gerne Stellung zu dem geplanten Reiterhof, vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ nehmen. Ich wohne mit meiner Familie in der [REDACTED], 96231 Grundfeld, gegenüber dem geplanten Bauvorhaben. Die Errichtung einer Reitanlage in unmittelbarer Nähe meines Wohnhauses stellt für mich eine erhebliche gesundheitliche Belastung dar. Seit Geburt an leide ich an Asthma und einer Vielzahl an Allergien. Die Allergien auf Gräser, Getreide und Bäume konnten mittels Desensibilisierung gut in den Griff bekommen werden. Bei Tierhaaren ist dies nicht möglich. Meine Tierhaarallergie ist besonders stark auf Katzen und Pferde ausgeprägt. Als Nachweis liegt dieser Allergietestbogen bei. Als Erklärung hierzu, es erfolgte eine Einteilung der Allergischen Reaktion seitens des Arztes von eins bis drei Kreuzen, alles über drei war außerhalb des Testfeldes und musste neu Kategorisiert werden. Bei Bedarf kann auch ein neueres Attest eingereicht werden, mein Lungenfacharzt befindet sich nur derzeit im Urlaub. Auslöser meiner allergischen Reaktion (Tränende Augen, Verstopfte Nase und Anschwellen der Atemwege und Lunge, die Folge ist Atemnot) sind die Tierhaare, welche sich durch die Luft verteilen und ausbreiten. Nachdem ich erfahren habe, dass nun in meiner unmittelbaren Nachbarschaft (Abstand der Außenanlagen weniger als 50 m zu meinem Wohnhaus) eine Reitsportanlage gebaut werden soll, bin ich dementsprechend in Sorge um meine körperliche Gesundheit. Nachteilig kommt hinzu, dass die Hauptwindrichtung in Grundfeld, West zu Ost ist, was die Emissionen der Tiere direkt in die Ortschaft treibt. Hinzu kommt auch meine kleine Tochter (1 Jahr alt und mein im nächsten März erwartetes zweites Kind), welche beide eben-

falls diese vererbaren Allergien aufweisen können, aber noch zu jung für einen entsprechenden Test sind. Ein Leben neben einer Reitsportanlage ist somit für uns aufgrund dieser Allergien und den daraus resultierenden permanenten körperlichen Einschränkungen keine Option, da dies keine Lebensqualität mehr für uns darstellen würde. Die Folge meiner Familie wäre ein Verkauf unseres Eigentumshauses und ein Umzug in eine andere Gemeinde.“

**Beschlussvorschlag:**

**Zur Ausgangslage vor Realisierung des Vorhabens ist festzustellen:**

- ***Es handelt sich um eine ausschließlich privat genutzte Pferdesportanlage. Gemäß Festsetzung ist die Haltung von maximal 17 Pferden zulässig.***
- ***Der geringste Abstand zwischen dem Pferdestall und dem Wohngebäude des Einwenders beträgt Luftlinie ca. 148,0 m (gemessen zwischen Nordostecke Wohngebäude und Südwestecke Pferdestall).***
- ***Der geringste Abstand zwischen dem Außenreitplatz und dem Wohngebäude des Einwenders beträgt Luftlinie ca. 123,0 m (gemessen zwischen Nordostecke Wohngebäude und Südwestecke Außenreitplatz).***
- ***Der geringste Abstand zwischen der Südgrenze der künftigen Pferdekoppeln/Weiden und dem Nordwesteck des Wohngebäudes des Einwenders beträgt Luftlinie ca. 49,0 m.***

***Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die gesundheitlichen Belange eines Nachbarn stellen dabei einen relevanten privaten Belang dar. Aber: Nicht jede subjektiv empfundene Betroffenheit führt gleichsam automatisch zu einer Abwägungspflicht zugunsten des Einwenders. Entscheidend ist, ob eine hinreichende Wahrscheinlichkeit einer erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung besteht. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit bemisst sich nach dem Maßstab des „durchschnittlich empfindlichen Menschen“. Prüfrelevant ist die Frage, ob das Vorhaben zu einem erheblichen konkreten Gesundheitsrisiko führt.***

***Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG und der OVG werden bei Abständen über 100 m in der Regel keine unzumutbaren Immissionen durch Pferdehaltung angenommen, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor (z. B. sehr enge Tallagen, Windkanalwirkungen), die vorliegend jedoch nicht zu erkennen sind bzw. nicht vorliegen. Insbesondere der Aspekt der Abstände künftiger baulicher Anlagen zur umgebenden schutzwürdigen Wohnnutzung wurde bereits im Vorfeld der Planung zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Stellen am LRA Lichtenfels abgestimmt. Alle notwendigen Mindestabstände sind eingehalten bzw. überschritten. Seitens der für die Prüfung diesbezüglicher Fragen maßgebenden Fachstellen wurden unter diesen Aspekten gegen die Planung daher keine Einwände erhoben. Der Vorhabenträger wertet auch dies als Beleg für die Richtigkeit seiner eigenen Einschätzung/ Überzeugung, dass in Folge seines Vorhabens keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgelöst werden können.***

***Nächstgelegener potenzieller Emittent wäre die geplante Weidefläche direkt nördlich der St 2197. Pferde auf Koppeln geben in geringerem Maß Allergene ab als in Ställen (geringere Konzentration, stärkere Verdünnung in der Luft). Tierhaare und Hautschuppen können grundsätzlich über Wind transportiert werden - aber nur in sehr geringem Maße über 50,0 m und sind selbst dann meist nur bei direktem Kontakt problematisch. Ein Nachbar hat im Übrigen grundsätzlich keinen Anspruch auf eine emissionsfreie Umgebung, sondern nur auf eine zumutbare Beeinträchtigungsfreiheit. Diese stellt die Planung sicher. Insbesondere die Zwischenschaltung der Staatsstraße und der festgesetzte/geplante, mind. 6,0 m breite Gehölzriegel reduzieren potenzielle Immissionen. Daher liegen auch unter diesem Gesichtspunkt***

**keine relevante Gesundheitsgefährdung und unzumutbare Immissionen vor. Der bestehende Gehölzstreifen und die festgesetzte Ergänzungspflanzung gelten als bewährte, immissionsmindernde Maßnahme (vgl. TA Luft, § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sind auch im Hinblick auf die optische Abschirmung und Windbrechung planungsrechtlich im Rahmen der Abwägung positiv zu bewerten.**

**Der Einwender befürchtet, durch das Vorhaben beeinträchtigt zu werden, obwohl vergleichbare oder sogar stärkere Belastungen bereits derzeit bestehen. Diese bleiben aber unerwähnt. Tatsächlich befindet sich bereits derzeit in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 148 m ein Rinderstall (Aussiedlerhof). Ein Rinderstall stellt in der Regel aber eine deutlich stärkere Emissionsquelle für Allergene, Gerüche und Bioaerosole dar, als eine Pferdeweide bzw. die private Pferdehaltung mit maximal bis zu 17 Tieren. Der Rinderstall wird seitens des Einwenders nicht als problematisch beanstandet, wodurch sein Einwand inkonsistent wird, nicht konsequent ist und nur selektiv vorgetragen wird, obgleich aus den vorgelegten medizinischen Unterlagen auch eine relevante Empfindlichkeit gegen Rinderhaare besteht.**

**Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass es sich im Falle Grundfelds um eine zweifelsfrei dörflich geprägte Siedlungsfläche handelt, in dem durch die dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Dorfes (auch mit Viehhaltung im Dorf, s. Anwesen Wolfsdorfer Straße 1, wenigstens ca. 108,70 m südöstlich vom südöstlichen Gebäudeecke des Einwenders entfernt) Expositionen gegenüber tierischen Allergenen ortsüblich ist. Die neu geplante Nutzung fügt sich unter Berücksichtigung der Abstände, der bestehenden Trennwirkungen (Straße, Gehölzstreifen) und der bereits vorhandenen Vorbelastung ein und führt nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Gesundheitsgefährdung. Ein Allergiker kann in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld keine allergenfreie Umgebung verlangen. Notwendige Abstände sind eingehalten, daher kann das Vorhaben auch aufgrund dieser Tatsache nicht zur Unzumutbarkeit führen.**

## **C. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden/Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erbdorf
- Kreisheimatpflegerin, Fr. Göldner, Weismain
- Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
- Stadt Scheßlitz
- Gemeinde Wattendorf
- Stadt Lichtenfels
- Gemeinde Untersiemau

- Gemeinde Großheirath
- Gemeinde Itzgrund

**Kenntnisnahme:**

*Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.*

**D. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN OHNE HINWEISE UND/ODER EMPFEHLUNGEN**

**Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen ohne Hinweise und/oder Empfehlungen abgegeben:

- BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin, Schreiben vom 31.07.2025

**Kenntnisnahme:**

*Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.*

**E. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT HINWEISEN UND/ODER EMPFEHLUNGEN**

**1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Schreiben vom 05.09.2025 und 08.09.2025**

**1.1 Baurecht**

**Stellungnahme:**

„Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird für das „SO<sub>W/PSA 2</sub>“ das SD, das WD und das PD zugelassen. Im Bebauungsplan wird unter Ziff. 2.1.2 lediglich das SD und das PD zugelassen. Gemäß Begründung ist eine gewerbliche Nutzung der Pferdesportanlage, insbesondere im Sinne einer Pensionspferdehaltung, einer Reitschule oder sonstiger entgeltlicher Nutzungen durch Dritte, unzulässig. Dies ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht enthalten.“

**Beschlussvorschlag:**

*Der bis dato fehlende Zusatz „WD“ sowie die bis dato fehlende Festsetzung zur ausschließlich privaten Nutzung der Pferdesporthaltung werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.*

**1.2 Naturschutzrecht**

**Stellungnahme:**

„Die durchgeführten Bestandserhebungen weisen qualitative Defizite auf. Nach den vorliegenden Unterlagen wurden die Artengruppen Schmetterlinge, Reptilien, Fledermäuse und Vögel an lediglich drei Terminen mit jeweils ca. 1,5 Stunden Begehungszeit erfasst. Die gleichzeitige Bearbeitung dieser sehr unterschiedlichen Artengruppen sowie die kurze Erfassungsdauer sind aus fachlicher Sicht unüblich und in der notwendigen Tiefe auch

auf Ebene der Relevanzabschätzung nicht leistbar. Eine qualifizierte Erfassung würde erfordern, dass die Bearbeiter in allen genannten Artengruppen ausgewiesene Spezialisten sind. Die Methodenstandards sehen eine Kartierzeit für Vögel bis zu 4 Stunden nach Sonnenaufgang vor. Kartierungen fanden generell zu spät und nur teilweise in diesem Zeitraum statt.

Für Fledermäuse ist darauf hinzuweisen, dass - auch wenn es keine verbindlichen Methodenstandards für Gebäudeuntersuchungen gibt - einschlägige Fachstellen (z. B. Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Nordbayern) deutlich längere Erfassungszeiträume für Übersichtsuntersuchungen eines Gebäudes dieser Größenordnung nennen. Methoden wie Ein- und Ausflugsbeobachtungen oder die Arbeit mit Wärmebildkamera wären hier neben der reinen Sichtbeobachtung angebracht.

Zum Nachweis der Zauneidechse ist ein methodisches, langsames Abschreiten geeigneter Strukturen erforderlich. Es bleibt unklar, ob gezielte Begehungen geeigneter Zauneidechsen - Habitate durchgeführt wurden oder lediglich Beobachtungen an den Erfassungspunkten erfolgten. Eine entsprechende Präzisierung ist zur Überprüfung zu ergänzen.

Hinsichtlich der Schmetterlinge ist anzumerken, dass im Mai nach Flugbewegungen von Zielarten gesucht wurde. Arten wie der Wiesenknopf - Ameisenbläuling erreichen jedoch erst ab Juli ihr flugfähiges Entwicklungsstadium, sodass die angesetzten Termine für eine Erfassung dieser Artengruppe nicht geeignet sind. Die Erfassung der Wirtspflanzen ist dagegen in Ordnung.

Zur Beurteilung der Belastbarkeit des vorliegenden Artenschutzgutachtens ist ein Nachweis der fachlichen Qualifikation der Gutachter vorzulegen (fachlich einschlägiges Studium, Nachweise über Fort- und Weiterbildungen, Referenzprojekte insbesondere im Bereich der Gebäudeuntersuchung bzgl. Fledermäusen).“

#### **Beschlussvorschlag:**

***Zum Zeitpunkt bereits der frühzeitigen Beteiligung schulden Stadt und Vorhabenträger im Rahmen der ersten Vorentwurfsplanung keine vollständigen und/oder defizitfreien Unterlagen. Solche können im Regelfall aufgrund auch seitens Dritter geschuldeter und erst noch zur Verfügung zu stellender Informationen/Unterlagen noch gar nicht vorgelegt werden. Darüber hinaus stehen zu diesem Zeitpunkt regelmäßig noch weitere Untersuchungen zur abschließenden Erstellung notwendiger Gutachten aus bzw. laufen noch. Bereits aus diesem Grund greift der Einwand qualitativer Defizite nicht durch.***

***Die im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführende Relevanzabschätzung unterscheidet sich von einer bei anderen Verfahren durchzuführenden, vollumfänglichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Was im Rahmen der Bauleitplanung im Hinblick auf den Artenschutz zu leisten ist und was hier Stadt und Vorhabenträger schulden, geht aus der Planbegründung hervor (s. Teil A. Kap.12.1 „Allgemeine Hinweise“). Die im Rahmen der Relevanzabschätzung durchgeführten Erhebungen erfolgten nach anerkannten Grundsätzen des § 2 Abs. 3 BauGB sowie durch fachkundige, dafür qualifizierte Personen. Entscheidend sind im Rahmen der Relevanzprüfung fachlich nachvollziehbare Aussagen zur jeweiligen Artengruppe. Sofern hier die ersten Vorentwurfsunterlagen ergänzender Aussagen zur Konkretisierung/ Verdeutlichung artengruppenspezifischer Sachverhalte bedürfen, wurden diese zwischenzeitlich im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen ergänzt/ fortgeschrieben, so wie dies für einen iterativen Planprozess, einen solche Prozess stellt ein Bauleitplanverfahren dar, typisch und Usus ist.***

***Bezüglich der Hinweise zur Zauneidechse, zu den Schmetterlingen und zu den Fledermäusen verweisen die Stadt Bad Staffelstein und der Vorhabenträger auf die zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit dem LRA Lichtenfels. Hierzu hat das LRA Lichtenfels mit Mailschreiben vom 10.10.2025 bestätigt, dass diesbezügliche***

**Belange auf Grundlage der ihm zwischenzeitlich vorab zur Verfügung gestellten, fortgeschriebenen Unterlagen im gebotenen Umfang berücksichtigt sind. Die Stadt Bad Staffelstein stellt hierzu demnach fest, dass die seitens des LRA diesbezüglich erhobenen Einwände nicht mehr durchgreifen.**

#### **Stellungnahme:**

*„Auswertung Vögel:* Im Rahmen der Auswertung ist zu bewerten, welchen Status die Tiere im Gebiet haben (Brutvogel, Nahrungsgast etc.) z. B. wurde der Hausrotschwanz mit Warnrufen am Gebäude an 2 Terminen beobachtet, wieso wurde dies nicht als Brutverdacht gewertet? Zu Feldlerche ist anzumerken, dass die Art bei zwei Begehungen jeweils mit vier Tieren gleichzeitig singend und landend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgestellt wurde. Die Annahme, dass keine Brutverdacht oder Brutvorkommen im Gebiet vorhanden sind, ist fachlich nicht schlüssig (vgl. Südbeck et. A.). Für Feldlerchen war die Kartierzeit zudem zu spät - dies ist dem Beauftragungszeitpunkt geschuldet, sollte aber zumindest bei der Auswertung berücksichtigt werden. Die in der Begründung dargestellten Ausführungen zur Feldlerche sind zudem nicht fachgerecht. Trotz intensiver Ackernutzung sowie frequentierter Wege ist die Siedlungsdichte der Art im Raum Lichtenfels erfahrungsgemäß hoch. Die Feldlerche landet nicht direkt am Nest, sondern läuft nach der Landung ein Stück weiter. Ein gezieltes Aufsuchen von Nestern ist in der angegebenen Zeitspanne kaum zu leisten. Darüber hinaus wurden in den Rohdaten entgegen den Aussagen der Begründung sehr wohl singende Feldlerchen notiert. Nach den Methodenstandards von Südbeck et al. (2005) ist bereits mehrmaliges Singen im Revierzentrum als Brutverdacht einzustufen. Die Methodenstandards von Südbeck et al. (2005) sind verbindlich anzuwenden. Da sie in der Literaturliste fehlen, ist davon auszugehen, dass diese bei der Auswertung womöglich nicht berücksichtigt wurden.“

#### **Beschlussvorschlag:**

***Zum Hausrotschwanz wird festgestellt: Der Hausrotschwanz wurde nur bei einer der drei Begehungen (nämlich am 26.06.2025) mit Warnrufen reagierend am Bestandsgebäude gesichtet, nicht - wie seitens der UNB erwähnt - an zwei. Am 20.05.2025 erfolgte eine zweite Sichtbeobachtung eines auf dem Gebäude ansitzenden Hausrotschwanzes (jedoch ohne Lautäußerungen). Zunächst ist festzuhalten, dass die vom normalen Balz-/Reviervesang akustisch klar unterscheidbaren Warnrufe nicht zwangsläufig/automatisch und ausschließlich immer mit dem Aspekt der Brut oder der Jungenaufzucht assoziiert werden können/dürfen. Es genügt bereits die vom Vogel beobachtete Annäherung von Mensch und Tier (z. B. Katze, Marder, Elster, Greifvögel) an ihn selbst/alleine, um Auslöser solcher Warnrufe zu sein, sofern er sich bedroht fühlt. Gleichwohl können Warnrufe auch auf eine Störung bei der Brut oder Jungenaufzucht hinweisen. Den Erfassern waren/sind die unterschiedlichen Gründe für Warnrufe bekannt. Daher wurde umgehend der betreffende Gebäudebereich auf das Vorkommen einer Fortpflanzungsstätte hin kontrolliert (ohne Befund). Dieses Ergebnis wurde in Anlage 2 entsprechend dokumentiert. Dem in Folge des Warnrufes ausgelösten Verdacht auf ein Brutvorkommen wurde fachlich korrekt nachgegangen. Insofern sind weder Methodik noch Dokumentation zu beanstanden oder weisen qualitative Defizite auf. Da die Möglichkeit besteht, dass sich ein Nest auf der Dachfläche der Halle und hier in einem von unten nicht sichtbaren/einsehbaren Bereich befinden könnte, erfolgte im Rahmen einer zwischenzeitlich erfolgten Begehung am 15.09.2025 zur sicheren Seite hin eine explizite Sichtprüfung der nördlichen Dachflächen bzw. des nördlichen Dachflächenrandes, auf dem der Hausrotschwanz am 26.06.2025 und davor auch am 20.06.2025 beobachtet worden war (Beobachtungsstandpunkt im Bereich Kamin, hier im Bereich Dachausstieg für Schornsteinfeger/ Kaminkehrer). Eine Fortpflanzungsstätte (Nest) konnte nicht nachgewiesen werden. Das aus dem Juni 2025 stammende Ergebnis der vom Boden aus getätigten Erkenntnisse wurde insofern bestätigt (keine Befund).***

**Unabhängig von der insgesamt festzustellenden/nachgewiesenen, fehlenden Betroffenheit von Gebäudebrütern beschließt die Stadt Bad Staffelstein im Rahmen der Planfortschreibung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen, dass an den im „SO<sub>W/PSA2</sub>“ künftig neu entstehenden Hauptgebäuden drei Vogelnistkästen für gebäudebezogene Vogelarten aufgehängt werden müssen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die hier neu entstehenden Gebäude bautypischerweise für die Besiedlung von Gebäudebrütern (z. B. Schwalben, Mauerseglern, Hausrotschwanz) besonders geeignet sind (s. diesbezüglich vergleichbare Gebäudetypen wie landwirtschaftliche Hallen, Scheunen, Viehställe), so dass die Festsetzung einer noch höheren Nistkastenanzahl weder zu rechtfertigen noch notwendig ist.**

**Zur Feldlerche wird festgestellt: Die Aussage, die Feldlerche sei bei zwei Terminen jeweils mit vier Individuen gesichtet worden, geht aus der Anlage 2 tatsächlich so nicht hervor. Bei der ersten Begehung am 06.05.2025 wurden drei Individuen innerhalb des UG gesichtet, wobei es sich hierbei mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit um ein Paar und insofern bei dem dritten beobachteten Individuum um einen Teil des vorher beobachteten Paares handelte. Bei der zweiten Begehung am 20.05.2025 wurde die Feldlerche zwar von vier verschiedenen Beobachtungsstandpunkten akustisch wahrgenommen (also keine Sichtnachweise), tatsächlich aber nur ein Individuum im Anflug auf das Plangebiet und bei einer dortigen Landung gesichtet. Bei der Begehung am 26.06.2026 gelangen im Plangebiet keine Nachweise, jedoch westlich außerhalb im Bereich der hier vorhandenen, freien Landschaft.**

**Die gewonnenen Erkenntnisse und Eindrücke rechtfertigen es aus Sicht der Erfasser nicht, von vier Individuen (also zwei Paaren) auszugehen, auch unter Berücksichtigung aller anderen, genannten Fakten hinsichtlich suboptimaler Flächenverhältnisse im Plangebiet, die gegen eine solche hohe Besiedlungs-/ Nutzungsdichte sprechen sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in allen Himmelsrichtungen um das Plangebiet herum deutlich besser geeigneten Revierflächen und Lebensraumqualitäten vorhanden sind. Wenn überhaupt sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung auf Grundlage der bei den Begehungen getätigten Beobachtungen maximal zwei Feldlerchenpaare denkbar (geht man davon aus, dass es sich bei den nördlich des Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 181 (Gmkg. Grundfeld) liegenden Grundstücken Fl.-Nr. 183 und 184 um ein Revier und bei dem südlich des Wirtschaftsweges liegenden Grundstück Fl.-Nr. 178 (Gmkg. Grundfeld) um ein zweites mögliches Revier handelt, sofern man die dort beobachteten An-/Abflüge in diesem Sinne interpretiert. Auch dieser Sichtweise hat sich das LRA Lichtenfels angeschlossen und ist damit von seiner gegenüber dem Vorhabenträger getätigten Annahme von sogar drei Brutpaaren abgerückt, die ohnehin fachlich nicht ansatzweise zu rechtfertigen gewesen wäre.**

**Zum Aspekt der Kritik an der angewendeten Kartiermethodik wird festgestellt:**

- Die UNB kritisiert, dass die Kartierzeiten nicht nach Südbeck erfolgt und zu kurz gewesen seien und impliziert/unterstellt damit eine methodische Inkorrektheit. Jedoch stützt sich die UNB auf die im Rahmen der Begehungen gewonnenen Erkenntnisse und fordert auf dieser Grundlage die Einstufung der Feldlerche als Vogel mit Brutverdacht. Indem die UNB die vorliegenden Daten/Erkenntnisse nutzt, gesteht sie diesen einen fachlich qualifizierten Beobachtungswert zu. Der Einwand der UNB ist daher nicht schlüssig bzw. in sich nicht konsistent.**
- Nach § 2 Abs. 3 BauGB müssen Prognosen/Untersuchungen geeignet und nachvollziehbar sein. Sie müssen sich aber nicht zwingend 1 : 1 an den von Südbeck vorgeschlagenen Methodenstandarts orientieren, sondern müssen praktisch vernünftig und methodisch belastbar sein. Die Prognosegrundlage**

**muss also geeignet sein. Eine absolute Vollständigkeit ist hierbei im Rahmen einer Relevanzabschätzung weder gefordert noch notwendig. Durch die Anerkennung des Wertes der getätigten Befunde bestätigt die UNB die methodische Belastbarkeit der bis dato gewonnenen Erkenntnisse.**

- **Bei Südbeck handelt es sich um die Darlegung/Empfehlung von Methodenstandards, aber nicht um gesetzlich bzw. verbindlich und zwingend anzuwendende Vorgaben. Sie sind als gute fachliche Praxis zu verstehen, aber sie gelten nicht apodiktisch.**
- **Viele Arten (darunter die Feldlerche) zeigen auch über den Vormittag hinaus und damit über die bei Südbeck vorgeschlagenen Kartierzeiträume hinaus Singflüge, Revierverhalten o. ä. Genau dies (Beobachtungen außerhalb der empfohlenen Zeiträume) belegen die vorliegenden Erfassungsergebnisse. Auch dieser Aspekt widerlegt den Einwand qualitativer Defizite.**
- **Fazit: Die vorliegend gewählte Methodik mag ggf. nicht 1 : 1 den Empfehlungen von Südbeck entsprechen, hat aber dennoch valide und belastbare Ergebnisse geliefert.**

**Unabhängig von den vorhergehenden Sachverhalten ist hervorzuheben, dass die Stadt Bad Staffelstein bereits zu diesem frühen Planungszeitpunkt, als bereits im Planvorentwurf, eine dem Schutz der Bodenbrüter (damit auch der Feldlerche) dienende Vermeidungsmaßnahme vorgesehen hat (Steuerung der Bauzeit, Baufeldräumung, Abschieben Oberboden usw. nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Sie hat damit den Schutz dieser Tiergruppe als relevant erkannt, berücksichtigt und damit vorsorglich der Tatsache Rechnung getragen, dass die bisher getätigten Beobachtungen zwangsläufig immer nur Momentaufnahmen darstellen (können), d. h., dass zu anderen Zeiten ggf. andere Beobachtungen möglich sind. Auch mit Blick auf die vorausschauend und vorsorglich festgesetzte Vermeidungsmaßnahme war/ist der Einwand fachlicher Defizite zu diesem frühen Zeitpunkt, in dem sich die Planung und die Bestandsbewertung noch im Fluss befinden, nicht gerechtfertigt.**

**Gemäß Fachliteratur erstreckt sich der optimale Erfassungszeitraum zur Kartierung der Feldlerche auf Mitte März bis Ende Mai (Regelfall für die 1. Brut). Die bei den beiden Begehungen im Mai (06.05.2025, 20.05.2025) im Geltungsbereich getätigten/dokumentierten Feldlerchenbeobachtungsfunde (s. Anlage 2) lassen jeweils auf die Sichtung von insgesamt zwei Exemplaren (Paar) schließen. Bei keiner der Sichtungen konnte typisches Brutverhalten (Nestbau, Futtereintrag, Brutwache) beobachtet werden. Im Rahmen der beobachtbaren Verhaltensweisen/-muster konnte lediglich territoriales Verhalten (Reviergesang, Flugverhalten) nachgewiesen werden.**

**Demgegenüber kommt das LRA Lichtenfels zu dem Ergebnis (s. Abstimmungstermin am 25.09.2025 sowie ergänzendes Schreiben vom 10.10.2025), dass die getätigten Beobachtungen mindestens eine bis sogar drei Brutpaare, insofern also zwischen einer bis zu drei Fortpflanzungsstätten belegen und fordert daher die Bereitstellung von CEF - Flächen. Der Vorhabenträger hat hierauf zwischenzeitlich reagiert und sieht zur sicheren Seite hin entsprechende Ersatzflächen/-maßnahmen vor. Hierzu erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 197 (Gmkg. Prächting) im Umfang von ca. 1,0 ha der notwendige Flächennachweis. Auf dem insgesamt über 5,0 ha großen Grundstück wurden in Abstimmung mit dem LRA Lichtenfels CEF - Flächen bereits in der Vergangenheit die Entwicklung von Feldlerchenflächen im Sinne einer Ökokontofläche abgestimmt. Hiervon sind bereits ca. 4,0 ha ebenfalls mit Zustimmung des LRA Lichtenfels für einen anderen Bebauungsplan als Feldlerchenersatzflächen beansprucht, so dass hier derzeit noch 1,0 ha Restfläche zur Verfü-**

**gung steht, der für den aktuellen Planfall nach vorher erfolgter Abstimmung mit dem LRA Lichtenfels herangezogen werden kann/darf.**

**Stellungnahme:**

„Auswertung Insekten: Auf der Schotterfläche wurde am 18.08.2025 durch die Untere Naturschutzbehörde ein Vorkommen der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) festgestellt (Sichtbeobachtung ca. 5 Tiere, voraussichtlich höheres Vorkommen). Die Art ist streng geschützt und in Bayern als stark gefährdet (Rote Liste) eingestuft. Nach aktuellem Kenntnisstand sind Vorkommen in der Umgebung noch am Güterbahnhof Lichtenfels vorhanden. Das Vorkommen ist entsprechend aufzugreifen und in die Planung zu integrieren.“

**Beschlussvorschlag:**

**Die UNB hat nicht mitgeteilt, wo in welchen Bereichen genau die Art gefunden wurde. Daher erfolgte am 15.09.2025 im Auftrag des Vorhabenträgers eine gesonderte Begehung auch der Schotterfläche, bei der in der Nordwestecke ein Heuschreckenexemplar festgestellt werden konnte. Die räumliche Verortung der Beobachtung bestärkt die Vermutung, dass sich die Art im Bereich des südwestlichen und nordöstlichen Flächenrandes aufhält, da hier die günstigsten Verhältnisse (einsetzende Sukzession mit Gras-/Krautbewuchs, teilflächig mit Betonstreifenfundamenten, lückiger Bestand, trocken - feuchter Pionierstandort, Ruderalbrache) vorliegen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens erfolgte am 25.09.2025 ein Abstimmungstermin mit der UNB am LRA Lichtenfels, bei der die Anlage einer Ersatz-/Ausweichfläche (Größe ca. 500 m<sup>2</sup>) im Plangebiet festgelegt wurde. Die Fläche wurde noch im September 2025 baulich realisiert. Zusätzlich sichern entsprechende Festsetzungen diese CEF - Maßnahme planungsrechtlich ab.**

**Stellungnahme:**

„Auswertung Fledermäuse: Zwar wurden im Rahmen der Begehungen keine Fledermausnachweise dokumentiert; dennoch ist in den Unterlagen eine Vermeidungsmaßnahme enthalten, wonach vor Abriss eine Überprüfung durch eine Fachperson erfolgen soll. Dieses Vorgehen ist nicht zulässig: Die erforderlichen Gebäudeuntersuchungen sind vor Aufstellung des Bebauungsplanes in ausreichender Tiefe durchzuführen („Reinplanen in die Befreiungslage“). Der örtliche Fledermausberater konnte geeignete Spaltenquartiere sowie Fledermauskot an der Südostfassade feststellen. Dies weist auf eine Nutzung des Gebäudes durch gebäudebewohnende Arten wie Zwerg- oder Mückenfledermäuse hin. Diesem Hinweis ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch vertiefende Untersuchungen mit geeigneten Methoden nachzugehen. Bei Fachfragen zur Methodik steht die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbayern zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag:**

**Unzutreffend ist die Auffassung, mit der in der Begründung genannten, vorsorglich vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme läge ein unzulässiges „Hineinplanen in eine Befreiungslage“ vor. Bei keiner der Begehungen konnte ein Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, so dass von einem Konflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszugehen war/ist. Die vor diesem Hintergrund vorsorglich vorgesehene Maßnahme dient ausschließlich der zusätzlichen Absicherung auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung oder städtebaulicher Vertrag) und stellt keine Voraussetzung für die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes dar. Damit wurde die Verlagerung der Detailprüfung auf die Vollzugsebene sachgerecht umgesetzt und der Rechtsprechung zur Einschätzungsprärogative der Gemeinde entsprochen.**

**Die im Rahmen der erfolgten Begehungen getätigten Beobachtungen können immer nur Momentaufnahmen darstellen. Dass der lokale Fledermausberater bei seiner Begehung meinte, an einer Stelle Fledermauskotspuren identifiziert zu haben, vermag weder einen Methodenfehler zu belegen noch die bis dato gewonnenen Er-**

**kenntnisse zu widerlegen. Da der Stadt Bad Staffelstein und dem Vorhabenträger zu jeder Zeit die Tatsache bewusst war/ist, dass die Begehungen immer nur eine Momentaufnahme abbilden können, haben beide Seite auf mögliche Unwägbarkeiten reagiert und vorbeugend und erneut zur sicheren Seite hin die oben erwähnte und seitens des LRA bemängelte Vermeidungsmaßnahme vorgesehen.**

**Am 15.09.2025 erfolgte eine weitere, schwerpunktmäßig der Artengruppe der Fledermäuse dienende Begutachtung sowohl zur Tagzeit als auch während der Abendstunden (vor Beginn der Dämmerung bis nach Eintritt der Dunkelheit), erneut jeweils ohne Befund. Der Vorhabenträger verfügt seit dem 11.08.2025 über eine Abbruchgenehmigung des LRA Lichtenfels. Mit den Abbrucharbeiten hat er aber nicht schon - wie eigentlich zulässig - im August, sondern vorsorglich gemäß der Aussagen im vBBP/GOP erst am 16.09.2025 begonnen. Qualitative Defizite sind auch deswegen einmal mehr nicht zu erkennen.**

**Der Abbruch erfolgte durch eine hierfür qualifizierte und auch im Hinblick auf den Artenschutz sensibilisierte Fachfirma sowie unter enger Begleitung/ Prüfung und Dokumentation eines gesondert beauftragten Büros (nicht identisch mit den Erfassern), das vergleichbar sensible Fälle mehrfach betreut hat. Das Vorgehen entspricht auch unter diesem Aspekt exakt den Aussagen des vBBP/GOP.**

**Im Rahmen der Gebäudeentkernung (erster Schritt des Rückbauprozesses) wurden zwischenzeitlich alle von H & P identifizierten, potenziell geeigneten Fledermausquartiere entfernt (Zwischenräume zwischen der Dacheindeckung aus Asbestwellplatten und den direkt darunter befestigten, einschichtigen Dämmplatten, an den Decken befestigte Leitungen/Rohre der früheren Heizungs-/ Belüftungsanlagen, potenzielle Spaltenquartiere im Bereich Dachverkleidung Bürotrakt). Aufgrund der asbesthaltigen Baumaterialien erfolgte der Rückbau dieser Strukturen abschnittsweise, in kleinen Teilflächen und in Handarbeit. Von der Bauüberwachung wurde an keiner Stelle Spuren eines früheren/aktuellen Fledermausbesatzes festgestellt und insofern die bis dato durch H & P getätigten Befunde bestätigt.**

**Das vormalige Bestandsgebäude ist als potenziell eignungsfähiges Fledermausquartier zwischenzeitlich nahezu nicht mehr vorhanden. Aus artenschutzrechtlicher sowie planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei der Artengruppe gebäudebezogener Fledermäuse insofern um keine prüf-/ abwägungsbeachtlichen Belang mehr (gilt sinngemäß für die Artengruppe gebäudebezogener Vögel).**

**Bei dem vom lokalen Fledermausberater festgestellten Kotfund handelt es um eine Einzelbeobachtung. Für eine solche Einzelbeobachtung kommt selbst die höchstspezialisierte Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern – wohlgemerkt in ihren hauseigenen „Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP (Stand: 04/2011)“ zu dem Ergebnis, dass die Verzögerung oder Aufschiebung umfangreicher Baumaßnahmen wegen einzelner Tiere unverhältnismäßig sei.**

**Unabhängig von der insgesamt festzustellenden/nachgewiesenen fehlenden Betroffenheit der Fledermäuse beschließt die Stadt Bad Staffelstein im Rahmen der Planfortschreibung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen, dass an den im „SO<sub>W/PSA2</sub>“ künftig neu entstehenden Hauptgebäuden drei Nistkästen für gebäudebezogene Fledermausarten aufgehängt werden müssen. Zu berücksichtigen ist, dass die hier neu entstehenden Gebäude bautypischerweise für die Besiedlung durch gebäudebezogene Fledermausarten besonders geeignet sind (s. diesbezüglich vergleichbare Gebäudetypen wie landwirtschaftliche Hallen, Scheunen), so dass die Festsetzung einer noch höheren Kastenanzahl weder zu rechtfertigen noch notwendig ist.**

### **Stellungnahme:**

„Eingriffsregelung: Die ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Schotterfläche wurde nie genehmigt und bislang nicht im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Sie ist daher als Acker zu werten und in die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung einzubeziehen. Als Vermeidungsmaßnahmen sollten weitere Vorgaben zur Eingrünung der Koppel, zur Ausgestaltung des Zaunes und zur Anlage der Weideflächen festgelegt werden.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Mit Schreiben des LRA Lichtenfels vom 10.10.2025 hat das LRA Lichtenfels die obige Forderung zwischenzeitlich revidiert. Demnach muss entgegen bisher anderslautender Aussagen doch kein Ausgleich geleistet werden.**

**Festsetzungen zur Eingrünung (Pflanzgebote, Festsetzung von Flächen zur Randeingrünung) auch im Bereich der Koppeln waren/sind bereits im Planvorentwurf vorhanden. Über das bereits vorhandene Maß hinausgehender, weiterer Handlungsbedarf besteht nach Einschätzung der Stadt Bad Staffelstein daher nicht.**

**Auch Vermeidungsmaßnahmen im Kontext mit dem Aspekt „Einfriedung“ waren/sind in den Planvorentwurfsunterlagen bereits enthalten (s. Festsetzung zur nur eingeschränkten Zulässigkeit von Einfriedungssockeln, zur Gewährleistung notwendiger Bodenabstände im Hinblick auf den Aspekt der Durchlässigkeit bzw. der Minimierung von Barrierewirkungen, Verbot der Ausführung grenzständiger Einfriedungsmauern). Ergänzend hierzu wird die Festsetzung aufgenommen, dass Einfriedungen der Koppeln/Weiden innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen nur als Holzlaten- oder als Elektrobänderzäune ausgeführt werden dürfen und die Verwendung von Stacheldraht und von Maschendrahtgeflechten unzulässig ist.**

**Der Planvorentwurf enthielt bisher noch keine Festsetzungen zur Anlage der Weidefläche, da auch das fachliche/zeitliche Vorgehen bei der Umwandlung bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker) –so wie andere Detailfragen - zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt war/sein konnte. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger aber auch diesen Aspekt durchgearbeitet und in die Entwurfsplanung hierzu entsprechende Ausführungen aufgenommen.**

### **Stellungnahme:**

„Vermeidungsmaßnahmen: Vermeidungsmaßnahmen wie zeitliche Einschränkungen für Gebäudeabbrüche oder Baufeldräumungen sind konkret und verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Eine bloße Aufnahme als mögliche Auflage in der Baugenehmigung (vgl. S. 91 der Begründung) ist nicht ausreichend, da das Vorhaben bei bebauungsplankonformer Umsetzung keiner zusätzlichen Genehmigung mehr bedarf. Es wird empfohlen, den Artenschutz vor der nächste Auslegung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Unabhängig davon, dass der frühere Gebäudebestand zwischenzeitlich nahezu nicht mehr existent ist und insofern die Notwendigkeit der Festsetzung zeitlicher Fristen hierzu obsolet geworden ist, wäre die Anregung der UNB, zeitliche Einschränkungen für Abbruch- oder Baufeldräumungen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, auch aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB umfasst keine verhaltens- oder zeitbezogenen Regelungen. Nach ständiger Rechtsprechung wären entsprechende Festsetzungen unwirksam/unzulässig. Hinzu kommt, dass Fristen (z. B. Gehölzrodungen) bereits gesetzlich geregelt sind und keiner erneuten Sanktionierung mittels Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.**

***Ein Abstimmungstermin mit der UNB erfolgt am 25.09.2025. Auf die anschließenden, ergänzenden schriftlichen und fernmündlichen Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und LRA wird verwiesen.***

### **1.3 Immissionsschutz**

#### **Stellungnahme:**

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ein Wohnhaus, eine Bergehalle mit Lauf-/Offenstall und Mistlege, eine Führ-/Logierhalle mit Wohnung, ein Außenreitplatz und eine Reit-/Bergehalle mit Pferdeboxen errichtet werden. Da sich der geplante Bebauungsplan in der Nähe der Autobahn A70 sowie der Staatsstraße St 2197 befindet, wurde durch Höhnen & Partner Ingenieurgesellschaft eine Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen Verkehrslärm vom 29.07.2025 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachtzeit innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel > 50 dB(A) vorliegen. Damit sind die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 überschritten. Demnach sind schalltechnische Maßnahmen am Wohnhaus sowie der Wohnung erforderlich. Hierfür wurden in den textlichen Festsetzungen Lärmpegelbereiche definiert, die bei der späteren Umsetzung der geplanten Wohnnutzungen berücksichtigt werden müssen.“

#### **Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

#### **Stellungnahme:**

„Darüber hinaus kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass der Einsatz schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen nach dem Stand der Technik sinnvoll ist. Dieser Passus findet sich als Empfehlung in den Hinweisen zum Bebauungsplan. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerade zur Nachtzeit zu gewährleisten, sollte die vorgeschlagenen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht als Hinweis/Empfehlung aufgeführt werden, sondern als textliche Festsetzung formuliert werden.“

#### **Beschlussvorschlag:**

***Die Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen ist nicht zwingend erforderlich, somit wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Gleichwohl wäre der Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen aus schalltechnischer Sicht wünschenswert. Hieraus resultiert die Erwähnung in den textlichen Hinweisen. Daran wird unverändert festgehalten.***

#### **Stellungnahme:**

„Außen vor gelassen wurde in den textlichen Festsetzungen, dass im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen in Form eines Nachweises gemäß DIN 4109 im Bauantrag zu erbringen ist. Dieser Passus sollte in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden.“

#### **Beschlussvorschlag:**

***In den Festsetzungen wird der Satz „Der zugehörige rechnerische Nachweis nach DIN 4109-2:2018-01 ist im Zuge der Bauvorlage zu erbringen.“ ergänzt.***

#### **Stellungnahme:**

„Eine detailliert Überprüfung des schalltechnischen Untersuchung des Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom 29.07.2025 erfolgte durch die Uz. nicht.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Der Hinweis irritiert insofern, als eine solche schalltechnische Untersuchung gar nicht Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen mit Stand vom 29.07.2026 war/ist. Demnach geht die Stadt Bad Staffelstein von der Irrelevanz dieses Hinweises für das prüfgegenständliche Bauleitplanverfahren aus.***

### **Stellungnahme:**

„In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein Gastronomie-/Beherbergungsbetrieb. Die Begründung zum Bebauungsplan verweist hierzu auf die Ausführungen in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung. Das vorliegende schalltechnische Gutachten berücksichtigt jedoch nur die Verkehrsgerausche ausgehend von der Autobahn A 70 und der Staatsstraße St 2197, welche auf das Plangebiet einwirken. Eine Betrachtung des Gewerbelärms auf das Plangebiet sowie vom Plangebiet (Fahrverkehr, etc.) auf die umliegende Wohnbebauung lag nicht vor. Diese Geräusche sind jedoch im Zusammenhang mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes als auch auf die bestehende Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes zu betrachten.“

### **Beschlussvorschlag:**

***In der schalltechnischen Untersuchung wird ausführlich erläutert, warum auf das Plangebiet einwirkende, schädliche Umwelteinwirkungen nach Bundes - Immissionsschutzgesetz infolge von Gewerbelärmemissionen aus dem Umfeld ohne weitere Berechnungen ausgeschlossen werden können (vgl. Seite 3 „Vorbemerkungen“). Ergänzend ist anzumerken, dass der genannte Gastronomie-/Beherbergungsbetrieb gemäß den Darstellungen des wirksamen kommunalen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes innerhalb gemischter Bauflächen liegt. Hier sind laut BauNVO lediglich Gewerbebetriebe erlaubt, die das Wohnen und auch das künftig innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Wohnens, nicht wesentlich stören. Die im Geltungsbereich vorgesehenen Wohnnutzungen weisen außerdem einen größeren Abstand zum Gastronomie- bzw. Beherbergungsbetrieb auf als beispielsweise das nächstgelegene Bestandsgebäude „Bundesstraße 7“. Für dieses Gebäude sind dieselben Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel nach TA Lärm anzusetzen wie für die Wohnnutzungen im Geltungsbereich. Unter Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte am o. g. Bestandsgebäude ist somit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel nach TA Lärm im Geltungsbereich bereits auch aus diesem Grund ausgeschlossen. Ein Ergänzungs-/Änderungsbedarf an den Planunterlagen unter diesem Aspekt nicht zu erkennen.***

## **1.4 Allgemeines**

### **Stellungnahme:**

„Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-tif-oder png-Format mit Worlddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf – Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an carina.funk@landkreis-lichtenfels.de zu übersenden. Bei abschließender Übersendung des mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl.

Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019). Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Verwaltung wird beauftragt, alle notwendigen/genannten Unterlagen in der gewünschten Form an das LRA Lichtenfels zu übermitteln.***

**2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Schreiben vom 13.08.2025 und 22.08.2025**

**2.1 Sachgebiet (SG) 24 (Raumordnung, Landesplanung)**

**Stellungnahme:**

„Zu o.g. Planung sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst.“

**Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**2.2 SG 34 (Städtebau)**

**Stellungnahme:**

„Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben in Grundfeld (Stadt Bad Staffelstein) keine Einwände. Redaktioneller Hinweis: Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude für den Nutzungsbereich SO 2 ist im Plan als Festsetzung nicht angegeben (siehe Begründung S. 47).“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Planurkunde enthält für den Bereich „SO<sub>WPSA2</sub>“ Festsetzungen zu allen dort zulässigen Gebäuden (s. textliche Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.2.3). Weiterer Handlungsbedarf besteht daher nicht.***

**Stellungnahme:**

„Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ an folgende E - Mail - Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Verwaltung wird beauftragt die Planunterlagen in der gewünschten Form zu gegebener Zeit an die Regierung zu übermitteln.***

**2.3 Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 22.08.2025**

**Stellungnahme**

„Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Informativ möch-

ten wir darauf hinweisen, dass das Planvorhaben z. T. in der Bewilligung „Staffelstein“ verliehen auf Sole liegt.“

**Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach, Schreiben vom 16.10.2025**

**Stellungnahme:**

„Wasserversorgung, Grundwasserschutz: Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt. Die Wasserversorgung von Grundfeld und damit auch des Planungsbereiches erfolgt über einen Fremdwasserbezug von der Fernwasserversorgung Oberfranken. Insgesamt kann die Wasserversorgung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Der Wassermehrbedarf durch die zusätzliche Bebauung sollte als untergeordnet gesehen werden können. Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse, Speicherkapazitäten, Spitzenbedarfsabdeckung sowie vor allem auch der Löschwasserbereitstellung sind durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen WV - Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen. Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Ausführungen zu den Schutz-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Bad Staffelstein (s. gleichlautende Ausführungen in Teil A. Kap. 7.7 („Wasser“). Gleiches gilt für die Belange der Trinkversorgung (s. Teil A. Kap. 8.6.4 „Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung“). Dort hat die Stadt Bad Staffelstein nachgewiesen, dass die Belange der Löschwasserversorgung im Vorfeld geprüft und berücksichtigt bzw. eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist. Die Belange der Geothermie sind erkannt und berücksichtigt (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).***

**Stellungnahme:**

„Vorsorgender Bodenschutz: Den Hinweisen zu Kapitel 11.1 Boden und Wasser der Planbegründung zum vBBP/GOP wird zugestimmt.“

**Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**Stellungnahme:**

„Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung: Das Vorhaben liegt abseits von festgesetzten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Durch den Vorhabensbereich führt der Schöntalbach, der in diesem Bereich auf langer Strecke vollständig verrohrt ist. In Bezug auf ein mögliches Überschwemmungsrisiko aus dem Schöntalbach liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Berechnungen vor, sodass hierzu keine Aussage getroffen werden kann. Gewässer III. Ordnung können im Zusammenhang mit Starkregenereignissen schnell gefährliche Hochwässer führen. Sind die Gewässer verrohrt und reicht die Verrohrung für die Abführung eines solchen Ereignisses nicht

aus, sucht sich das Wasser dem Gelände folgend einen Weg, häufig im Bereich des ehemaligen Flusslaufes oder oberhalb der Verrohrung. Wir empfehlen den Vorhabensbereich in Hinblick darauf vor Ort zu überprüfen und ggf. vorkehrende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser und Starkregen zu treffen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Als erster Anhaltspunkt und zur Unterstützung der Kommunen wurde 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. Sie kann erste Anhaltspunkte für eine mögliche Gefährdung geben. Die dargestellten Informationen sind jedoch vor Ort zu plausibilisieren. Folgende Hinweise sollten aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Plan und der Festsetzung mit aufgenommen werden: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

#### **Beschlussvorschlag:**

***Die Hinweise zu den Überschwemmungsgebieten decken sich mit dem Kenntnisstand der Stadt Bad Staffelstein (s. Teil A. Kap. 7.7.1 „Allgemeine Hinweise“). Die Hinweise zum Schöntalbach und den hiervon ausgehenden Risiken werden der Vollständigkeit halber in die Planbegründung aufgenommen. Auf die genannte Hinweiskarte nimmt die Planbegründung bereits Bezug. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt (s. Teil A. Kap. 7.7.2 „Oberflächenwasser/Oberflächengewässer“). Die Hinweise zu möglichen Vorsorgemaßnahmen und zur Elementarschadensversicherung sind in der Planbegründung bereits enthalten (s. Teil A. Kap. 7.7.2.3 „Wassersensible Bereiche“).***

#### **Stellungnahme:**

„Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung/Gewässerschutz: Die Abwasserentsorgung im Stadtteil Grundfeld der Stadt Bad Staffelstein erfolgt im Mischsystem. Die Mischwasserbehandlungsanlagen wurden zuletzt mit der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2019 überprüft. Maßgebliches Mischwasserbauwerk ist das RÜB 09 „Grundfeld“ (Fangbecken im Nebenschluss). Wir möchten an dieser Stelle auf die mit dem Wasserrecht aus dem Jahr 2019 geforderten strukturverbessernden Maßnahmen im Schöntalbach hinweisen. Diese stehen nach unserer Kenntnis nach wie vor aus. Die Maßnahmen wurden aufgrund der hohen quantitativen Gewässerbelastungen an der Einleitstelle aus dem RÜB 09 „Grundfeld“ erforderlich. Weiterhin wird das Abwasser der Kläranlage Bad Staffelstein mit einer Ausbaugröße von 26.000 EW60 zugeführt und nach dem Stand der Technik gereinigt. Die Anlagenkapazität wird durch die mit der Baugebietsausweisung verbundene, geringe Zunahme des Abwasseranfalls nicht beeinträchtigt. Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Weiterhin darf auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“

[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

hingewiesen werden. Die Veröffentlichung enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.“

#### **Beschlussvorschlag:**

***Die Hinweise zu den strukturverbessernden Maßnahmen im Bereich Schöntalbach werden zur Kenntnis genommen, stehen jedoch nicht in Zusammenhang mit dem***

***vorliegend prüfrelevanten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Verwaltung wird beauftragt, alle hierzu noch notwendigen Planungsschritte anzustoßen. Aus den Planunterlagen geht hervor, wie und in welchem Umfang u. a. dem Aspekt der Minimierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen wurde (s. hierzu insbesondere Teil A. Kap. 11.1 „Boden und Wasser“). Der Hinweis auf die genannte Broschüre wird der Vollständigkeit halber in die Planbegründung aufgenommen.***

**Stellungnahme:**

*„Altlasten: Den Hinweisen unter Kapitel 7 Altlasten der Planbegründungen wird zugestimmt.*

*Zusammenfassung: Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.“*

**Kennntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

#### **4. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 05.09.2025**

**Stellungnahme:**

*„Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, nimmt als zuständige Straßenbaubehörde für die Staatsstraße 2197 Stellung zu der im Betreff beschriebenen Bauleitplanung. Die vorliegende Bauleitplanung berührt die Staatsstraße 2197. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt teilweise außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße 2197, „Bundesstraße“. Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die folgend genannten Punkte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, hat in absehbarer Zeit keine Ausbaubehabsichten für den Streckenzug Bad Staffelstein - AS Lichtenfels-West B 173 im Zuge der St 2197 und den Straßenabschnitt 260, (Strecke AS Bad Staffelstein Kurzentrum (A 73) bis Grundfeld (LIF 10)) die von der o. g. Bauleitplanung betroffen sind.“*

**Kennntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**Stellungnahme:**

*„Bauverbot:*

- 1) *Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (OD E) der Staatsstraße besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis zu 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan bereits dargestellt und nur noch textlich zu erwähnen.*
- 2) *Entlang der Staatsstraße dürfen bauliche Anlagen bis zu 40 m Entfernung - gemessen vom Rand der Fahrbahndecke - (sog. Baubeschränkungszone) gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden. Die entsprechende Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan bereits dargestellt und nur noch textlich zu erwähnen.*
- 3) *Jegliche Art von Werbung, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (20 m - Zone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) unzulässig.*

- 4) In der sog. Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG - 40 m Zone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) und darüber hinaus ist Werbung bzw. sind werbende oder sonstige Hinweisschilder grundsätzlich nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung ist so anzubringen bzw. aufzustellen und zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Diese Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist (insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar und nur zu unterschwelliger Wahrnehmung geeignet). Dabei darf die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 5) Eine Ausnahmebefreiung von der o.g. Anbauverbotszone kann grundsätzlich
  - a. für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Kleinstrauchbepflanzung erteilt werden, wenn ein Mindestabstand gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke (i.R. > 7,50 m) und ein Mindestabstand von 0,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird.
  - b. für Stellplätze, Parkplätze und/oder Umfahrungsflächen (ebenerdige, befestigte Flächen) erteilt werden.
  - c. für Baumpflanzungen und Großsträucher erteilt werden, wenn ein Mindestabstand gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke (i.R. > 7,50 m) und ein Mindestabstand von 2,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird. Schäden an Geh- und Radwegen durch Bepflanzungen sind zu verhindern. Gegebenenfalls ist der Mindestabstand so zu vergrößern, dass der Wegrand außerhalb der künftigen Baumkronentraufe verläuft oder es ist wegseitig eine Wurzelsperre einzubauen.“

#### **Beschlussvorschlag:**

***Zu den Ziffern 1) und 2) wird festgestellt: Bezüglich der geforderten textlichen Erwähnung der Anbauverbots- und Baubeschränkungszone wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 7.8.3 „Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“))“ hingewiesen. Unter diesem Aspekt ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.***

***Zu den Ziffern 3) und 4) wird festgestellt: Kenntnisnahme. Werbeanlagen sind weder notwendig noch vorgesehen. Es handelt sich um rein private Nutzungen, für die Werbung demnach nicht notwendig ist.***

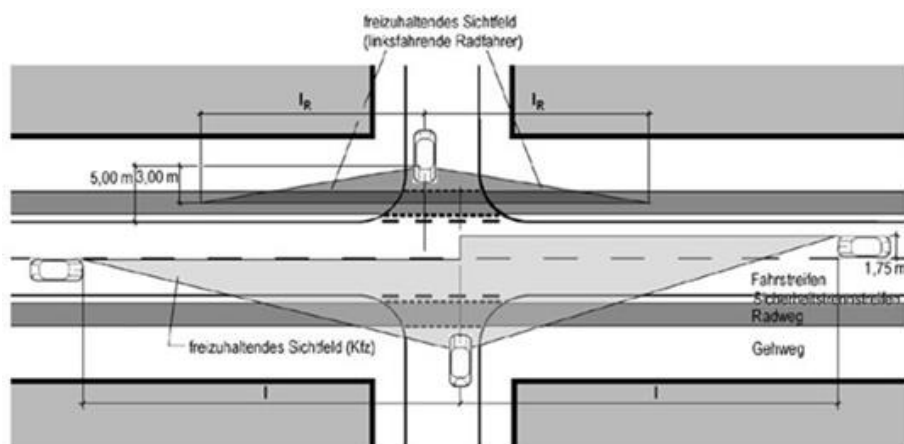
***Zu Ziffer 5) wird festgestellt: Die Stadt Bad Staffelstein und der Vorhabenträger nehmen positiv zur Kenntnis, dass die ggf. notwendig werdenden Ausnahmebefreiungen in Aussicht gestellt werden. Die geforderten Abstände des bisher auf Privatgrund festgesetzten Pflanzgebotes entlang der St 2198 und des straßenbegleitenden Geh-/Radweges wurden geprüft und auf dieser Grundlage nochmals geringfügig lagemäßig angepasst. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass zwischen der Außenkante der Pflanzgebotsfläche und dem Schwarzdeckenrand ein Mindestabstand von durchgehend 7,50 m eingehalten ist. Innerhalb der mit einer Breite von 6,0 m vorgesehenen Pflanzgebotsfläche kann die künftig straßenseitig nächstgelegene, erste Pflanzreihe in einem Mindestabstand von 2,50 m zur Schwarzdecke des Geh-/Radweges forderungsgemäß problemlos untergebracht werden. Eine entsprechend konkretisierende Festsetzungsformulierung wird in der Planurkunde ergänzt. Der Abstand zwischen dem von H & P vermessungstechnisch exakt erfass-***

**ten Schwarzdeckenrand der St 2197 und der Pflanzgebotsfläche ist zwischenzeitlich nachrichtlich mit einer entsprechenden Maßkette (7,50 m) vermaßt.**

### **Stellungnahme:**

„Sichtflächen:

- 1) Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den nachfolgend angegebenen Abmessungen in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.
- 2) Das erforderliche Sichtfeld eines wartepflichtigen Kraftfahrers an der Einmündung der untergeordneten Ortsstraße bzw. Zufahrt auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge bzw. auf den Straßenverkehr der übergeordneten Staatsstraße ist gemäß RAST Nr. 6.3.9.3 freizuhalten und zwar mit der Seitenlänge  $l = 70$  m, nach links gemessen auf der Achse bzw. nach rechts gemessen in einem zusätzlichen Abstand von 1,75 m entlang der Achse der übergeordneten Straße, und mit einem 3,0 m-Abstand, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße bis zum Auge des wartepflichtigen Kraftfahrers in der untergeordneten Straße bzw. Zufahrt (siehe nachstehende Skizze).



- 3) Das erforderliche Sichtfeld der wartepflichtigen Kraftfahrer auf bevorrechtigte Fußgänger und Radfahrer, die den straßenbegleitenden Geh- und Radweg an der Einmündung der untergeordneten Straße bzw. die Radwegüberfahrt befahren, ist gemäß RAST Nr. 6.3.9.3 freizuhalten und zwar mit der Seitenlänge  $l_R = 30$  m (bei beengten Verhältnissen 20 m), gemessen in der Radwegachse, und mit einem 3,0 m bzw. 5,0 m-Abstand bei abgesetzten Furten, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße bis zum Auge des wartepflichtigen Kraftfahrers in der untergeordneten Straße (siehe nachstehende Skizze).
- 4) Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Aus den in der Planbegründung in Teil A. Kapitel 7.8.3 („Staatsstraße St 2197“ („Bundesstraße“)) dargelegten Gründen kann und wird die gewünschte Darstellung der Sichtdreiecke nicht erfolgen. Auf die bisher als zeichnerischer Hinweis erfolgte Darstellung (diese ist im Übrigen – auch wenn sie überhaupt nicht notwendig gewesen wäre – im Vorentwurf falsch dargestellt gewesen) wird gestrichen. Stattdessen erfolgt richtigerweise auch in der Planzeichnung (so wie in der Planbegründung bereits erwähnt gewesen) die Darstellung bzw. der Nachweis der Haltesichtweiten.**

## **Stellungnahme:**

### *„Lärmschutz:*

- 1) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen grundsätzlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen aus dem Straßenverkehr. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.
- 2) Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der jeweilige Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Vorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Straße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- 3) Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen. Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht der Staatsstraße zugewandt einzuplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Belange des Verkehrslärmes wird auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung sowie auf die Ausführungen in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 10.3 „Verkehrslärm“ bzw. in Teil A. Kap. 7.8.3 („Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“))“ hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt/berücksichtigt.***

## **Stellungnahme:**

### *„Entwässerung:*

- 1) Wasser und Abwässer dürfen weder der Straßenoberfläche noch dem Straßenkörper der Staatsstraße zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen.
- 2) Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
- 3) Das von der Staatsstraße breitflächig über Bankette und / oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzunge, Planum oder Straßendamm) gesammelt oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die baulichen Anlagen oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Diesbezügliche Belange sind erkannt/berücksichtigt. Auf die in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 7.8.3 „Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“))“ vorhandenen, gleichlautenden Ausführungen/Formulierungen wird hingewiesen.***

## **Stellungnahme:**

### *„Sonstiges:*

- 1) Einfriedungen entlang der Staatsstraße sind in der Bauverbotszone grundsätzlich unzulässig. Außerhalb eines Abstandes gemäß Bild 3 der RPS 2009 vom äußeren Rand der Fahrbahndecke und eines Abstandes von 1,50 m vom Rand des straßen-

- begleitenden Geh- und Radweges können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestattet.
- 2) Im Übrigen dürfen Einfriedungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur so angeordnet und gestaltet werden, dass keine Beeinträchtigungen für den benachbarten Grundstückseigentümer bzw. hier für den Träger der Straßenbaulast entstehen.
  - 3) Soweit entlang der Staatsstraße Einfriedungen errichtet werden, dürfen darin befindliche Tür- und Toröffnungen nicht zur Straße bzw. zum Geh- und Radweg hin aufschlagen.
  - 4) Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen, spiegelnde Verkleidungen o.ä. auf oder an den Gebäuden ist durch Schutzmaßnahmen oder entsprechende Ausrichtung der Anlagen dauerhaft zu verhindern.
  - 5) Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Nutzung der Stell- bzw. Parkplätze ist durch entsprechende Einrichtungen (Höhe  $\geq 1,0$  m über Stellplatz-Niveau) dauerhaft zu verhindern. Als Blendschutz ist eine neu anzulegende Hecke geeignet, wenn diese als Schnitthecke z.B. aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hei 2xV mB 125-150 2-reihig im Versatz gepflanzt mit 4 Stück pro Meter angelegt wird und mit mindestens einem Sommer-Formschnitt pro Jahr fachgerecht gepflegt wird (Höhe  $\geq 1,0$  m über Stellplatz-Niveau).
  - 6) Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Ausleuchtung der Parkfläche usw. ist zu verhindern. Die Lichtkegel von Außenstrahlern dürfen nicht der Staatsstraße zugewandt sein; sie müssen insbesondere, vergleichbar einer Straßenbeleuchtung, zum Boden zeigen und auf dem eigenen Grundstück liegen.
  - 7) Für Schäden, die den Grundstücken des Bauleitplangebietes durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser, oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. bei Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Eigentümer der Grundstücke keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Straße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.
  - 8) Soweit Grenzsteine längs der Staatsstraße im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Antragstellers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes und des Staatlichen Bauamtes, Bereich Straßenbau wiedergesetzt werden. Das Vermessungsamt ist bereits vor der Entfernung der Grenzsteine zu hören. Die Grenzsteine sind, falls erforderlich, vor Baubeginn aufzudecken.
  - 9) Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Staatsstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig über die Gemeinde beim Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau einzureichen.
  - 10) Im Straßengrundstück der Staatsstraße dürfen grundsätzlich keine privaten Hausanschlussleitungen verlegt werden.
  - 11) Bauarbeiten, die im lichten Raum der Staatsstraße und den unmittelbar anschließenden Seitenstreifen durchgeführt werden, dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße nicht unzumutbar behindern. Etwaige Arbeitsstellen müssen nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich gemacht werden. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, sobald unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau zu übersenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag:**

***Zu den Ziffer 1) bis 2) wird festgestellt: Gleichlautende Ausführungen werden vorsorglich sowie der Vollständigkeit halber in die Planbegründung (s. Teil A. Kap. 9.4 „Einfriedungen“ aufgenommen und in den weiteren Planungsprozessen (Bauvorlage, Ausführungsplanung, Bauausführung) berücksichtigt. Diesbezüglich notwendig werdende Abstimmungen und Antragstellungen mit dem Straßenbaulastträger wird der Vorhabenträger rechtzeitig durchführen.***

***Zu Ziffer 3) wird festgestellt: Eine gleichlautende Festsetzung war/ist bereits vorhanden (s. Abschnitt III Ziffer 2.3 der Planurkunde).***

***Zu den Ziffern 4) bis 6) wird festgestellt: Diesbezügliche Belange sind erkannt und planerisch berücksichtigt. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 9.2 („Dachgestaltung“), 9.3 („Wandgestaltung“), 9.8 („Beleuchtung“) und in Teil A. Kap. 7.8.3 („Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“)“ sowie auf die daraus resultierenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.***

***Zu den Ziffern 7) bis 11) wird festgestellt: Diesbezügliche Belange werden in den nachgelagerten Planungsprozessen (Bauvorlage, Ausführungsplanung, Bauausführung) berücksichtigt.***

**5. Regionaler Planungsverband, Oberfranken-West, Bamberg, Schreiben vom 02.09.2025**

**Stellungnahme:**

„Gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine prinzipiellen Einwände. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise. Das Regionalplankapitel B I 1 „Natur, Landschaft und Erholung“ wurde neugefasst bzw. fortgeschrieben. Die entsprechende Verordnung zur Änderung des Regionalplans Oberfranken-West ist durch Bekanntmachung im Oberfränkischen Amtsblatt Nr. 8/2024 vom 25.06.2024 in Kraft getreten. Der Verordnungstext kann auf der Internetseite des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken - West [www.oberfranken-west.de](http://www.oberfranken-west.de) eingesehen werden. Wir regen daher an, dass die im Begründungstext aufgeführten Verweise auf den Regionalplan Oberfranken-West, Kapitel B I 1 „Natur, Landschaft und Erholung“ entsprechend angepasst werden. Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank.“

**Beschlussvorschlag:**

***Das hiervon berührte Kapitel 6.2 (Regionalplan - Oberfranken - West (4)“) wird entsprechend angepasst/aktualisiert.***

**6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Coburg, Schreiben vom 29.08.2025**

**Stellungnahme:**

„Mit E - Mail vom 31. Juli 2025 haben Sie den Entwurf der oben genannten Bauleitpläne jeweils einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg keine Einwände gegen die dargestellten Planungen. Wir möchten Ihnen jedoch einige Hinweise geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Bei Maßnahmen mit Grenzbezug (bspw. Grenzbebauung, einzuhaltenen Grenzabständen oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
2. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell. Allerdings liegt für das im Planungsbereich befindliche Flurstück 181 der Gemarkung Grundfeld ein Antrag auf Zerlegung vor (Antrag 1610/2025). Nach erfolgter Zerlegung sind die Planungsunterlagen entsprechend zu aktualisieren.
3. Bereits vorhandene Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.
4. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.
5. Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Wir empfehlen deshalb, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

Zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird keine weitergehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, sofern für das verbindliche Bauleitplanverfahren von Relevanz (hier insbesondere Ziffer 2.).***

**7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Coburg, Schreiben vom 04.09.2025**

**Stellungnahme:**

*„Bereich Forsten:* Von dem Vorhaben sind keine Waldflächen i. S. d. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen aus forstrechtlicher Sicht daher keine Einwände.

*Bereich Landwirtschaft:* Der zu fordernder, vorsorglicher Abstand der heranrückenden Wohnbebauung (Wohnhaus) zu dem landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb im Westen wurde eingehalten. Aus landwirtschaftlich - fachlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben, wie dargestellt, keine Einwände. Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-ck.bayern.de) oder postalisch an das AELF Coburg - Kulmbach, Trendelstr. 7, 95326 Kulmbach, wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.“

**Kenntnisnahme:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.***

## 8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Bayreuth, Schreiben vom 02.09.2025

### **Stellungnahme:**

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Am Rande des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK - Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800/3301903 in Verbindung setzt. Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein und der Vorhabenträger werden im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauausführung Bestand, Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Telekom nicht beeinträchtigen und diese berücksichtigen. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen werden rechtzeitig erfolgen. Die Vorgaben bei der Ausführung von Pflanzungen in Leitungsnähe sind bekannt und berücksichtigt (s. Teil A. Kap. 8.6.1 „Allgemeine Hinweise“).***

## 9. Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach, Schreiben vom 12.08.2025

### **Stellungnahme:**

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Kabel: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse. Kabelplanungen: Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz

GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung und berücksichtigt.***

**10. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 03.09.2025**

**Stellungnahme:**

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

**Kenntnisnahme:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

**11. Kreisbrandrat, Herr Kraus, Landratsamt Lichtenfels, Brandschutzdienststelle, Lichtenfels, Schreiben vom 30.08.2025**

**Stellungnahme:**

„Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken. Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Punkte des abwehrenden Brandschutzes hin:

- 1) *Zufahrten/Flächen für die Feuerwehr.* Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen. Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind bei Bedarf mit dem Feuerwehrschießsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.
- 2) *Löschwasserversorgung.* Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflä-

chen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88). Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten. Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden. Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB). Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die hierzu vorhandenen Ausführungen in der Planbegründung (s. Kap. 8.6.4 „Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung“) wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Vorhabenträger und den vom Vorhabenträger beauftragten Planungspartnern im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse (Bauvorlage, Ausführungsplanung, Bauausführung) zu berücksichtigen.***

**12. Markt Ebensfeld, Schreiben vom 01.08.2025**

**Stellungnahme:**

„Der Markt Ebensfeld hat gegen die vorliegende Planung/Änderung keine Einwände. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Verwaltung wird beauftragt, von einer weiteren Verfahrensbeteiligung des Marktes Ebensfeld wunschgemäß abzusehen.***

# **BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

*Der Stadtrat Bad Staffelstein billigt den Planvorentwurf in der Fassung vom 29.07.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der daraus resultierende Planentwurf erhält das Datum vom 28.10.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 28.10.2025 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich sowie zusätzlich online/digital auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein sowie auf dem Onlineportal des Freistaates Bayern hinzuweisen.*

## **Anlagen:**

- 1 Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grundfeld Nordwest“ Stand 28.10.2025
- 1 Begründung für den Entwurf des Bebauungsplans
- 1 Bestandsplan
- 1 Bestandserfassung Artenschutz
- 1 Erfassung betroffener Schutzgüter (Umweltmonitoring)
- 1 Begehungsprotokoll
- 1 Plan CEF-Fläche (artenschutzr. Ausgleichsfläche) für Feldlerche
- 1 Schalltechnische Untersuchung
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP - Lageplan)
- 2 Perspektivendarstellungen zum VEP
- 1 VEP Lageplan mit Grundrissen

Bad Staffelstein, 22.10.2025

Gunreben  
Bauamtsleiter