

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/320
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	18.10.2025
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.10.2025	öffentlich

10. Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- u. Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB), Billigung des Entwurfs für die förmliche Bürger- u. Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

Sachverhalt / Rechtslage

A. STAND DES VERFAHRENS

Für den vom Stadtrat am 29.07.2025 gebilligten Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“ (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

Sachverhalt:

Es gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Bad Staffelstein ein.

Kenntnisnahme:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

C. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Sachverhalt:

Von folgenden Behörden/Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- 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:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 02.09.2025
- BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin, Schreiben vom 31.07.2025
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 03.09.2025

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 Sachgebiet Baurecht

Stellungnahme:

„Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird für das „SO W/PSA 2“ 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:

Diese Ausführungen betreffen nicht die vorliegend prüf-/abwägungsrelevante FNP-/LSP - Änderung, sondern den im Parallelverfahren zeitgleich in Aufstellung befindlichen vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gesondert im Rahmen der Abwägung zum verbindlichen Bauleitplanverfahren vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ gesondert gefassten Beschlüsse.

1.2 SG 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).

Bewertung der Ausführungen zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG in der Begründung:

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.

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.

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 geeignete Methoden nachzugehen. Bei Fachfragen zur Methodik steht die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbayern zur Verfügung.

Eingriffsregelung:

Die ca. 2.300 m² 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.

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:

Diese Ausführungen betreffen nicht die vorliegend prüf-/abwägungsrelevante FNP-/LSP - Änderung, sondern den im Parallelverfahren zeitgleich in Aufstellung befindlichen vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gesondert im Rahmen der Abwägung zum verbindlichen Bauleitplanverfahren vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ gesondert gefassten Beschlüsse.

1.3 SG. 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. Darüber hinaus kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass der Einsatz schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen nach dem Stand der Technik sinnvoll sind. 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. Außen vor gelassen wurde in den textlichen Festsetzungen, dass im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen in Form eines Nachweis gemäß DIN 4109 im Bauantrag zu erbringen ist. Dieser Passus sollte in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden. Eine detailliert Überprüfung des schalltechnischen Untersuchung des Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom 29.07.2025 erfolgte durch die Uz. nicht 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 Verkehrsgereusche ausgehend von der Autobahn A70 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:

Diese Ausführungen betreffen nicht die vorliegend prüf-/abwägungsrelevante FNP-/LSP - Änderung, sondern den im Parallelverfahren zeitgleich in Aufstellung befindlichen vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gesondert im Rahmen der Abwägung zum verbindlichen Bauleitplanverfahren vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ gesondert gefassten Beschlüsse.

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, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, 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 möchten 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.

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

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.“

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

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

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.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der Stellungnahme des WWA Kronach vom 16.10.2025, die seitens des WWA zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanverfahren abgegeben wurde. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gefassten Beschlüsse, die an dieser Stelle sinngemäß gelten. Der Verweis auf das verbindliche Bauleitplanverfahren erscheint insofern zielführend, als sich die in obiger Stellungnahme gegebenen Hinweise inhaltlich konkret auf den vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ und die darin getroffenen Festsetzungen und Aussagen beziehen.

4. 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 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.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach, Coburg, Schreiben vom 02.09.2025 und 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.

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, einzuhaltenden 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.“

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

7. Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach, Schreiben vom 12.08.2025

Stellungnahme:

„Gegen die Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes 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 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. 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

Beschlussvorschlag:

Die Belange des erwähnten Kabels sind bekannt und berücksichtigt. Die Stadt Bad Staffelstein verweist in diesem Zusammenhang auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen und Festsetzungen in den im Parallelverfahren zeitgleich in Aufstellung befindlichen, verbindlichen Bauleitplan mit der Bezeichnung vBBP/GOP „Grundfeld – Nordwest“.

8. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels, Schreiben vom 03.09.2025

Stellungnahme:

„Die Kreisgruppe Lichtenfels des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) stimmt der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu und regt an, folgende Vorschläge zu berücksichtigen:

- Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten und möglichst keine neuen Versiegelungsflächen schaffen.
- Förderung von Rauchschwalben durch entsprechende Dachbalkenkonstruktion bei Offenstallungen, sodass Möglichkeiten für Rauchschwalben entstehen, ihre Nester auf den Balken im Innenraum anzulegen; alternativ: Anbringung von Nisthilfen
- Absicherung offener Pferdetränken, um das Ertrinken von Vögeln und anderen Tieren zu verhindern. Anregungen dazu gibt der NABU auf folgender Seite:

<https://www.nabu-rhein-erft.de/naturschutz-themen/offene-wasserstellen-einetodesgefahr/#gsc.tab=0>

Die englischen Schleiereulenschützer fertigen für Rinder- oder Pferdetränken passgenaue, schwimmende Holzrahmen mit eingespanntem Maschendraht an. Eine Demonstration und Bauanleitung (Suchbegriffe „How to prevent owls from drowning“) gibt es unter:

<https://www.youtube.com/watch?v=6teXV1rFMC4&t=28s>

- Vermeidung großflächiger Fensterfronten aufgrund einer hohen Gefahr des Vogelschlags. Wissenschaftler schätzen die Anzahl jährlicher Vogelopfer in Deutschland auf ca. 100 bis 115 Millionen. Vereinzelt Greifvogelsilhouetten an den Scheiben haben keinerlei abschreckende Wirkung auf Vögel. Auch UV-Gläser bringen nur unwesentliche Abhilfe. Gut sichtbare Muster auf den Scheiben haben sich als sehr effektive Methode zur Verhinderung des Vogelschlags erwiesen. Weitere Informationen sind hier zu finden:

<https://www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-haus/gefahren-durch-glas/vogeltod-am-glas-vermeiden/>

Beschlussvorschlag:

Die gegebenen Hinweise sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP-/LSP - Änderung) nicht abwägungsbeachtlich/-erheblich und betreffen stattdessen den nachgelagerten Planungsprozess der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stadt Bad Staffelstein verweist hierzu auf den zeitgleich zur FNP-/LSP - Änderung in Aufstellung befindlichen vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ und dort zu den genannten Belangen bereits vorhandenen Festsetzungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

9. 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 Verkehrsflächen“ 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. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Vorhabenträger und den vom Vorhabenträger beauftragten Planungspartnern im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse (Bauvorlage, Ausführungsplanung, Bauausführung) zu berücksichtigen.

10. 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

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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans
- 1 Begründung zum Entwurf für die 10. Änderung des FNP

Bad Staffelstein, 23.10.2025

Gunreben
Bauamtsleiter