

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/407
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	20.01.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	27.01.2026	öffentlich

**Vorhabenbez. Bebauungsplan "Grundfeld-Nordwest"; Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB); Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt / Rechtslage**

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“ in der Fassung vom 28.10.2025 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis zum 12.12.2025 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Im Folgenden wird das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens dargestellt und - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

## **A) ERGEBNIS DER FÖRMLICHEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

### **Sachverhalt:**

Bei der Stadt Bad Staffelstein gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Kenntnisnahme:**

*Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.*

## **B) ERGEBNIS DER FÖRMLICHEN BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden/Trägern wurde **keine Stellungnahme** abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
- 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
- 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.***

**Sachverhalt:**

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

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 04.12.2025
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg, Coburg, Schreiben vom 02.12.2025
- Polizeiinspektion Lichtenfels, Lichtenfels, Schreiben vom 12.11.2025
- BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin, Schreiben vom 10.11.2025

**Kenntnisnahme:**

***Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.***

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

## **1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Schreiben vom 10.12.2025**

### **1.1 Sachgebiet (SG) Baurecht**

**Stellungnahme:**

„Textliche Festsetzung Ziff. 1.7 Grünflächen: In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide/Koppeln“ ist die Errichtung von Paddocks vorgesehen. Auch wenn die Paddocks nur als befestigungsarme Variante zugelassen werden sollen, werden die Flächen dennoch befestigt und überbaut, was der Festsetzung als private Grünfläche widerspricht und auch die Zweckbestimmung „Weide/Koppeln“ übersteigt. Die Paddocks sollten im Sondergebiet 2 untergebracht werden, weshalb eine entsprechende Anpassung der Darstellung der privaten Grünfläche und des SO2 erforderlich ist. Siehe hierzu auch Ausführungen zur Eingriffsregelung unter Nr. 4 Naturschutz.“

**Stellungnahme der Bauverwaltung/des beauftragten Ingenieurbüros hierzu:**

*Im Entwurf (Fassung vom 28.10.2025) war die Grünfläche unter Nr. 1.7 der textlichen Festsetzungen wie folgt definiert:*

*„Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weiden/Koppeln" festgesetzten Flächen wird festgesetzt: Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, mit Ausnahme solcher, die unmittelbar der Nutzung als Weide-/Koppelfläche sowie deren Unterhalt und Pflege dienen. Hierzu zählen insbesondere Einfriedungen, Tränkvorrichtungen, Futterstellen, mobile Unterstände ohne Aufenthaltsräume, befestigungsarme Paddocks sowie Flächen zur Erschließung.“*

*Damit waren befestigungsarme Paddocks als Teil der Grünfläche definiert. Die geplanten Paddocks widersprechen damit nicht der Festsetzung als private Grünfläche, wie diese im*

vB-Plan definiert ist. Wichtig ist dabei, dass die Stadt Bad Staffelstein bei der Festsetzung der Zulässigkeit von Vorhaben in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht gebunden ist an

- die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV),

so dass die Grünfläche so definiert werden kann, wie dies erfolgt ist. Selbst innerhalb von "typischen" Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben, nicht prägend für die festgesetzte Grünfläche sind und ihrer Nutzung dienen. Die geplanten Paddocks dienen funktional und unmittelbar einer artgerechten Tierhaltung und damit dem festgesetzten Hauptzweck der Festsetzung. Es handelt sich um Sandflächen ohne Überdachungen.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass es auch aus dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eindeutig hervorgeht, dass in den betreffenden Grünflächen ausschließlich bodengleiche, unbefestigte, offene Paddocks vorgesehen sind. Auch hinsichtlich der notwendigen Einfriedungen werden sich die Paddockflächen nicht von den übrigen, ebenfalls eingefriedeten Weide-/ Koppelflächen unterscheiden.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich durch die Paddocks – im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Fläche als Ackerland – keine relevanten zusätzlichen Eingriffe, da die Paddocks der Tierhaltung dienende Trittplächen darstellen, wie sie auch auf Weideflächen üblich sind. Aber selbst wenn die Paddocks als Eingriff gewertet würden - was vorliegend aus den genannten Gründen zu verneinen ist - würde ein Ausgleichsbedarf nicht notwendig. Denn wie dargelegt und rechnerisch nachgewiesen (s. Planbegründung Teil A. Kap. 8.7 „Grünflächen“), erzielt der vBBP/GOP durch die flächenhafte Umwandlung bisher intensiv genutzter Ackerflächen (Biotoptyp A11 gemäß BayKompV) in Weiden/ Koppeln (entspricht Biotoptyp G11 Intensivgrünland, genutzt) eine Aufwertung von 21.800 Biotopwertpunkten. Damit wäre die Kompensation des Ausgleiches für die Paddocks mehr bereits auf Grundlage der bisherigen Entwurfsplanung abgedeckt.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Staffelstein teilt die Sichtweise des Landratsamtes nicht, dass eine Anpassung der Darstellung der privaten Grünfläche erforderlich ist und diese in das Sondergebiet 2 zu verlegen ist. Um den Bedenken des Landratsamtes dennoch zu begegnen, wird vorgeschlagen, die Festsetzung unter Nr. 1.7 zu ergänzen um die Klarstellungen, dass**

- **die mit der Zweckbestimmung "Weiden/Koppeln" festgesetzte private Grünflächen mit einer geeigneten Saatgutmischung zu begrünen ist**
- **die Paddocks nicht überdacht werden und**
- **Paddocks sowie Flächen zur Erschließung in Bezug auf ihre Grundfläche jeweils gegenüber der Fläche der begrüneten/angesäten Weiden/Koppeln untergeordnet sein müssen.**

#### **Stellungnahme des Landratsamtes:**

„Zeichnerische Festsetzung Ziff. 6 „Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“: Die vorgesehenen Flächen „Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ angrenzend zur Staatsstraße 2197 sind farblich teilweise sowohl als private Grünfläche als auch als Sondergebiet dargestellt. Dies wäre gegebenenfalls anzupassen.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Das festgesetzte Planzeichen (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Nr.**

**13.2.1 PlanZV) überlagert einerseits festgesetzte Grünflächen, andererseits Sondergebietsflächen. Schon gem. Nr. 13.2.1 PlanZV ist das Planzeichen weder in der Kontur noch in der Fläche farblich grün darzustellen. Ein Anpassungsbedarf ergibt sich daher nicht.**

**Aus der für die Sondergebietsflächen festgesetzten, höchstzulässigen GRZ von 0,8 ergibt sich außerdem zwingend, dass mindestens 20 % der Sondergebietsflächen nicht überbaut/versiegelt werden dürfen, demnach als „Grünflächen“ vorzuhalten sind. Indem der vBBP/GOP auf der besagten Teilfläche des Sondergebietes entlang der St 2197 ein Pflanzgebot festsetzt, ist damit automatisch ebenfalls verbindlich vorgegeben, dass dort zwingend eine entsprechend bepflanzbare, demnach nicht überbaute/versiegelte Fläche vorzuhalten ist, da andernfalls die hier festgeschriebene Randeingrünung nicht umsetzbar wäre. An der zeichnerischen Festsetzung wird daher unverändert festgehalten.**

## **1.2 SG Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft**

### **Stellungnahme:**

„Hinsichtlich der geplanten Mistlagerung als auch der Einstellboxen werden folgende Ergänzungen erforderlich:

- Die Festmistlageranlage sowie die Einstellboxen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn nach Punkt 6.1 der Anlage 7 AwSV bei der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Lichtenfels mit einer Ausführungsplanung (Werkplanung) anzuzeigen. Hinsichtlich des erforderlichen Lagervolumens der Festmistlageranlage sollte mit einer Lagerzeit von 6 Monaten für die Gesamtzahl der einstellbaren Tiere gerechnet werden.
- Die Festmistlageranlage sowie die Böden der Einstellboxen sind gemäß der Anlage 7 AwSV dauerhaft dicht und beständig zu errichten. Für die bauliche Ausführung gilt das Arbeitsblatt DWA-A 792, Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS) – Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen).“

### **Beschlussvorschlag:**

**Es handelt sich um Hinweise auf bereits geltende Vorschriften, die deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Gleichlautende Angaben wurden der Vollständigkeit halber zwischenzeitlich in die Planbegründung aufgenommen.**

## **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. Die im Verfahren durch die Höhnen & Partner Ingenieurgesellschaft erstellte schalltechnische Untersuchung vom 28.10.2025 betrachtet die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ausgehend von der Autobahn A73 sowie der Staatsstraße St 2197. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Nachtzeit im Plangebiet die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005:2023-07 überschritten werden (Beurteilungspegel > 50dB(A)). Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung zur Nachtzeit wird weiterhin empfohlen die im vBBP/GOP als schallgedämpften Lüftungseinrichtungen alternativ zu den aktuellen Hinweisen als textliche Festsetzungen im B-Plan aufzunehmen. Bei der Pferdesportanlage handelt es sich laut B-Plan um eine ausschließlich private Anlage. Sollten auf der Anlage Reitturniere oder andere Reitsportveranstaltungen stattfinden, sind diese auf die Nachtzeit zu beschränken.“

staltungen vorgesehen werden, so müsste dies zusätzlich schalltechnisch mittels Gutachten betrachtet werden.“

**Beschlussvorschlag:**

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine inhaltlich fast gleichlautende Stellungnahme wurde vom SG Immissionsschutz bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegeben, insbesondere auch die Empfehlung, die schallgedämmte Lüftungseinrichtung im B-Plan festzusetzen. Diesbezüglich wird auf die Beschlüsse des Stadtrates vom 28.10.2025 zu Nr. 1.3 (Immissionsschutz) verwiesen.*

#### **1.4. SG Naturschutzrecht**

**Stellungnahme:**

„Eingriffsregelung: Über die Festsetzungen ist auf der privaten Grünfläche Weideeinrichtungsinfrastruktur grundsätzlich zulässig. Für Tränken, Zäune etc. ist dies nachvollziehbar. Neu zur Planung hinzugekommen sind jedoch ortsfeste Paddocks mit deutlich größerer Flächenausdehnung, die die zulässige Zweckbestimmung „Koppel“ aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde überschreiten. Paddocks sind in der Regel wassergebunden befestigt, es handelt sich jedoch nicht um Grünflächen. Für diese Anlagen ist daher die Eingriffsregelung anzuwenden. Weideunterstände und Paddocks liegen hier grundsätzlich in einem Bereich mit ausgeprägtem Außenbereichscharakter, weshalb eine landschaftsgerechte Eingrünung im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich erscheint.“

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadt Bad Staffelstein verweist diesbezüglich zunächst auf ihren vorausgegangenen Beschluss (unter obiger Nr. 1.1) mit den darin enthaltenen Klarstellungen zur festgesetzten Grünfläche mit Paddocks (Nr. 1.7 der textl. Festsetzungen) zu den gleichlautenden Ausführungen in der Stellungnahme des Fachbereiches Baurecht.*

*Die Paddocks werden vorliegend nicht als wassergebunden befestigt ausgeführt.*

*Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich durch die Paddocks – im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Fläche als Ackerland – keine relevanten zusätzlichen Eingriffe, da die Paddocks der Tierhaltung dienende Trittplächen darstellen, wie sie auch auf Weideflächen üblich sind. Aber selbst wenn die Paddocks als Eingriff gewertet würden - was vorliegend aus den genannten Gründen zu verneinen ist - würde ein Ausgleichsbedarf nicht notwendig. Denn wie dargelegt und rechnerisch nachgewiesen (s. Planbegründung Teil A. Kap. 8.7 „Grünflächen“), erzielt der vBBP/GOP durch die flächenhafte Umwandlung bisher intensiv genutzter Ackerflächen (Biotoptyp A11 gemäß BayKompV) in Weiden/ Koppeln (entspricht Biotoptyp G11 Intensivgrünland, genutzt) eine Aufwertung von 21.800 Biotoptypwertpunkten. Damit wäre die Kompensation des Ausgleiches für die Paddocks mehr bereits auf Grundlage der bisherigen Entwurfsplanung abgedeckt.*

**Stellungnahme:**

„Die vorgesehenen Flächen „Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind teilweise sowohl als private Grünfläche als auch als Sondergebiet farblich dargestellt. Für eine wirksame Eingrünung ist zu ergänzen, dass die Hecken in frei wachsender Form anzulegen sind.“

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadt Bad Staffelstein verweist diesbezüglich auf ihren Beschluss (unter obiger Nr. 1.1) zu den gleichlautenden Ausführungen in der Stellungnahme des Fachbereiches Baurecht am LRA Lichtenfels, der hier analog gilt. Der Zusatz „frei wachsende Form“ wurde zwischenzeitlich redaktionell in der Festsetzung sowie in der Planbegründung ergänzt.*

### **Stellungnahme:**

„Die Begründung enthält umfangreiche Ausführungen zu eingriffsmindernden Maßnahmen. Es wird z.B. mehrmals auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung hingewiesen. Tatsächlich jedoch ist die entsprechende Dachform (Satteldach bzw. Pultdach), für die eine Begrünung festgelegt wird, nach den Festsetzungen nicht verpflichtend zu wählen. Werden nur die anderen zulässigen Dachformen umgesetzt, kommt die Dachbegrünung nicht zur Anwendung und trägt insoweit auch nicht zur Eingriffsminimierung bei. Die Fassadenbegrünung besitzt ebenfalls lediglich empfehlenden Charakter.

### **Beschlussvorschlag:**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Einen weiteren Handlungsbedarf kann die Stadt Bad Staffelstein unter den genannten Aspekten nicht erkennen, insbesondere keine Notwendigkeit, Flach- oder Pultdächer als verpflichtende Dachformen zum Zweck einer Eingriffsminimierung festzusetzen, da ein Bedarf hierfür nicht erkennbar ist.***

***Unter Nr. 2.1.2 der textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung) wird für das "SOW/PSA2" ergänzend festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO), dass hier auch das Kegeldach (KD) zulässig ist, da im Vorhaben- und Erschließungsplan für die Longierhalle ein solches Dach geplant ist, dieses aber eine Sonderform gegenüber den im bisherigen Entwurf zugelassenen Dachformen (Sattel-, Walm- und Pultdach) darstellt.***

### **Stellungnahme:**

„Die Lage der Baumpflanzungen ist leider nicht verpflichtend festgelegt, sodass weder eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft noch eine funktionale Ortsrandeingrünung sichergestellt ist. Hier empfehlen wir zu überdenken, ob seitens der Stadt nicht doch eine städtebaulich übliche Ortsrandeingrünung anzustreben ist. Die Vorgaben zur Farbgestaltung sowie die Hinweise zum Thema Vogelschlag entsprechen üblichen Standards und sind insoweit sinnvoll.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein erachtet die festgesetzten Mindestvorgaben zur Eingrünung und Bepflanzung für ausreichend, zumal sie ohnehin davon ausgeht, dass der Vorhabenträger im Eigeninteresse eine über das von ihr festgesetzte Mindestmaß hinausgehende Grundstücksdurchgrünung/-eingrünung vorsehen wird. Unabhängig davon erschließt sich der Stadt Bad Staffelstein die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit verbindlich festgesetzter Randeingrünungsmaßnahmen im konkret zu betrachtenden Einzelfall nicht. Die geplanten Weiden/Koppeln müssen nicht eingegrünt werden, da sie nicht in irgendeiner Art und Weise störend im Landschaftsbild in Erscheinung treten wird. Auch bisher wiesen die vormals vorhandenen, sehr großmaßstäblichen gewerblichen Hallen und Gewerbegebietsflächen keinerlei Eingrünung auf. Demgegenüber werden die künftigen Anlagenteile und Gebäude das Landschafts- und Siedlungsbild verbessern und müssen gleichfalls nicht zwingend/ dringend hinter eingrünender Bepflanzung verborgen werden. In ihre Betrachtung eingestellt hat die Stadt Bad Staffelstein hierbei auch den unmittelbar benachbarten, frei und isoliert in der Landschaft liegenden Aussiedlerhof, der gleichfalls keinerlei Eingrünungsmaßnahmen aufweist und gegenüber dem Vorhaben tatsächlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegt.***

### **Stellungnahme:**

„Zu den Ausführungen zum Thema Klima wird angemerkt, dass innerhalb der Bauflächen kein Grünanteil festgelegt ist, abgesehen von straßenbegleitenden Heckenpflanzungen. Die vorgesehene Pflanzung von 22 Bäumen auf einer Fläche von 3,8 Hektar und die dadurch entstehende Beschattung dürften sich nur sehr geringfügig auf das örtliche Klima auswirken. Darüber hinaus sind die geplanten Arten nicht ausschließlich heimisch und nur kleinkronig vorgesehen. Die Bäume werden künftig innerhalb einer Weide mit Außenbereichscharakter stehen und nicht im städtischen Klimaraum (kein Salzeintrag, keine Versiegelung im Kronentraufbereich). Aus diesem Grund sollten ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden, wobei innerhalb der heimischen Arten ja bereits ausreichend Auswahlmöglichkeiten bestehen, die klimatisch resilient sind. In den Festsetzungen sollte daher unter Punkt III 1.8.2 ausdrücklich ergänzt werden, dass einheimische Bäume zu verwenden sind. Hinsichtlich des Schutzes vor negativen Wind- und Wettereinflüssen wären Heckenpflanzungen in der offenen Flur deutlich wirksamer. Die in der Begründung erläuterten Pflanz- und Erhaltungsgebote stellen insoweit lediglich städtebauliche Mindestanforderungen an das Ortsbild dar.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Die Aussage, innerhalb der Bauflächen sei kein Grünanteil festgelegt, ist unzutreffend. Durch die festgesetzte GRZ in Höhe von 0,8 ist sichergestellt, dass wenigstens 20 % der festgesetzten Sonderbauflächen nicht überbaut/versiegelt werden dürfen. Die räumlich fixierte Festlegung und zeichnerische Darstellung dieser Grünflächen ist daher innerhalb der Sonderbauflächen überhaupt nicht notwendig. Weder aus der Planzeichnung noch aus den getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich, dass die festgesetzten Baumpflanzungen nur im Bereich der Weiden/Koppeln stehen müssen. Bei den in der Planzeichnung nur im Bereich der Weiden/ Koppeln dargestellten Baumpflanzungen handelt es sich insofern nur um unverbindliche, standörtlich nicht fixierte zeichnerische Hinweise. Tatsächlich ergibt sich gemäß den Festsetzungen, dass die vom Vorhabenträger zu pflanzenden Bäume (es handelt sich hierbei um die Vorgabe einer anzupflanzende Mindestanzahl, also nicht um die Festsetzung einer verbindlichen Obergrenze) überall innerhalb des gesamten Geltungsbereiches gepflanzt werden dürfen/ müssen. Auch bei der Angabe der Pflanzqualität handelt es sich um eine Mindestanforderung, also nicht um eine ausschließliche und damit verbindlich festgeschriebene Vorgabe. Demnach sind sowohl Überschreitungen der Mindestanzahl als auch der Mindestpflanzqualität zulässig. Unabhängig davon wird in der Festsetzung unter Ziffer III. Nr. 1.8.2 der Zusatz „heimisch“ redaktionell ergänzt. Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

### **Stellungnahme:**

„Die Installation von je drei Kästen für Fledermäuse und Gebäudebrüter wird begrüßt. Da die Nistkästen für Gebäudebrüter dem Hausrotschwanz dienen sollen, ist zur Wirksamkeit noch die konkrete, auf den Hausrotschwanz abgestimmte Kastenart zu benennen, ebenso für die Fledermäuse.“

### **Beschlussvorschlag:**

***Die gewünschten Angaben wurden zwischenzeitlich redaktionell/klarstellend ergänzt.***

### **Stellungnahme:**

„Im Bereich Artenschutz gab es im Verfahren intensive Abstimmungen mit dem Planungsbüro zum methodischen Vorgehen. Die Formulierung in der Begründung „Im Rahmen der beobachtbaren Verhaltensweisen/-muster konnte im Plangebiet lediglich territoriales Verhalten (Reviertgesang, Flugverhalten) nachgewiesen werden. Die UNB am LRA Lichtenfels kommt nach erfolgter Auswertung der vorliegenden Befunde jedoch zu dem Ergebnis, dass im Sinne einer worst - case - Betrachtung von der Betroffenheit von zwei Feldlerchenpaaren ausgegangen werden müsste. Der Vorhabenträger hat diesen Sachverhalt berücksichtigt [...]“ ist

aus unserer Sicht unglücklich. Hier sollte eher ausgeführt werden, dass die methodische Auswertung als Ergebnis hat, dass von zwei Feldlerchenpaaren auszugehen ist. Diese Anzahl wurde dem Landratsamt u. a. auch von der staatlichen Vogelschutzbehörde beim Landesamt für Umwelt als ausgewiesene Fachstelle nach entsprechender Einsicht in die vorgelegten Unterlagen bestätigt. Die Formulierung in der Begründung klingt so, als hätte hier die Naturschutzbehörde die Arbeit des beauftragten Planungsbüros übernommen. Es wird insoweit klargestellt, dass es nicht Aufgabe der unteren Naturschutzbehörde ist, die Befunde auszuwerten, sondern lediglich zu überprüfen, ob die bestehenden und anerkannten Methodenstandards angewendet und entsprechend ausgewertet wurden. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche (Ziffer 8.8.3 der Begründung) ist dem Landratsamt Lichtenfels vor in Kraft treten des Bebauungsplans als Nachweis der rechtlichen Sicherung vorzulegen.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die angemerkte Formulierung wurde in der Planbegründung und im Umweltbericht zwischenzeitlich angepasst. Den Entwurfsunterlagen lagen bereits vertragliche Nachweise vor, über die die CEF - Flächen eindeutig dem Vorhaben und dem Vorhabenträger zugeordnet sind. Die Stadt Bad Staffelstein hat gemäß den Vorgaben des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB den städtebaulichen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss bereits gebilligt (Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2025) und abgeschlossen und wird der UNB eine Kopie zukommen lassen.***

## **1.5 Sonstiges**

**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 [REDACTED] 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, die Planunterlagen zu gegebener Zeit in der gewünschten Form an das LRA Lichtenfels zu übergeben, ebenso den Auszug aus der Sitzungsniederschrift gemäß den gesetzlichen Vorgaben.***

## **2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth**

### **2.1 Sachgebiet 24, Schreiben vom 19.11.2025**

**Sachverhalt:**

Zu o. g. Planung sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst. 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 Bauleit-

plans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die genehmigten und wirksamen Planunterlagen zu gegebener Zeit in der gewünschten Form an die Regierung zu übergeben.***

**2.2 Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 27.11.2025**

**Stellungnahme:**

„Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - verweist auf die hiesige Stellungnahme vom 22.08.2025 Az. ROF-SG26-3851.1-3-5364-2. Diese bleibt aufrechterhalten.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stellungnahme vom 22.08.2025 wurde in der Stadtratssitzung am 28.10.2025 behandelt und berücksichtigt. Der entsprechende Auszug aus der Sitzungsniederschrift ging dem Bergamt postalisch mit Schreiben vom 04.11.2025 zu. Die Stadt Bad Staffelstein hält an den darin gefassten Beschlüssen unverändert fest.***

**3. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 10.12.2025**

**Stellungnahme:**

„Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg [sic!] stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die Auflagen unserer E-Mail-Nachricht vom 05.09.2025 (Az.: S22-4622) berücksichtigt werden (s. Anlage). 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.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stellungnahme (E-Mail) vom 05.09.2025 wurde in der Stadtratssitzung am 28.10.2025 behandelt und berücksichtigt. Der damit verbundene Auszug aus der Sitzungsniederschrift ging dem Staatlichen Bauamt postalisch mit Schreiben vom 04.11.2025 zu. Die Stadt Bad Staffelstein hält an den darin formulierten Beschlüssen unverändert fest. Die Belange des Staatlichen Bauamtes sind erkannt und berücksichtigt.***

**4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Coburg, Schreiben vom 19.11.2025**

**Stellungnahme:**

„Mit E-Mails vom 10. November 2025 haben Sie die Entwürfe der oben genannten Bauleitpläne jeweils einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg wie bisher 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.“

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich mit der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 29.08.2025. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gefassten Beschlüsse vom 28.10.2025 und hält an diesen unverändert fest. Der damit verbundene Beschlussbuchauszug ging dem ADBV postalisch mit Schreiben vom 04.11.2025 zu. Die Belange des ADBV sind erkannt und berücksichtigt.***

**5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Bayreuth, Schreiben vom 28.11.2025**

**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. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.09.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Von Ihrer Abwägung zu unserer Stellungnahme haben wir Kenntnis genommen. Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

**Kenntnisnahme:**

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

**6. Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach, Schreiben vom 18.11.2025**

**Stellungnahme:**

„Mit dem Schreiben vom 12.08.2025, TFKP Ha 15294, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. 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 Stellungnahme vom 12.08.2025 wurde in der Stadtratssitzung am 28.10.2025 behandelt und gewürdigt. Der damit verbundene Auszug aus der Sitzungsniederschrift ging der Bayernwerk Netz GmbH postalisch mit Schreiben vom 04.11.2025. Die Stadt Bad Staffelstein hält an ihren darin formulierten Beschlüssen unverändert fest. Die Belange der Bayernwerk Netz GmbH sind erkannt und berücksichtigt.**

## **7. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 08.12.2025**

### **Stellungnahme:**

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.11.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone - Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH/Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“

### **Kenntnisnahme:**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## **8. Kreisbrandrat, Herr Kraus, Altenkunstadt, Schreiben vom 09.12.2025**

### **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 Feuerweherschließsystem (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 Stellungnahme vom 09.12.2025 ist wort- und inhaltsgleich mit der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme des Kreisbrandrates. Daher verweist die Stadt Bad Staffelstein auf ihre hierzu gefassten Beschlüsse, die unverändert weitergelten. Der damit verbundene Auszug aus der Niederschrift zur Stadtratssitzung vom 28.10.2025 ging dem Kreisbrandrat postalisch mit Schreiben vom 04.11.2025. Die Belange des Brand-schutzes sind erkannt und berücksichtigt.***

*Der den Sitzungsunterlagen beigefügte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 27.01.2026 (Satzungsexemplar) und die Begründung dazu enthalten bereits die Änderungen bzw. Ergänzungen aus den in dieser Beschlussvorlage enthaltenen Beschlussvorschlägen.*

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS:**

**Der Stadtrat Bad Staffelstein billigt den Planentwurf in der Fassung vom 28.10.2025 mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Ergänzungen bzw. Änderungen und beschließt diesen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit dem - aus 12 Projektplänen (VEP\_01 bis VEP\_12, vgl. Anlagen) bestehenden - Vorhabens- und Erschließungsplan als Satzung. Die satzungsbeschlossene Planversion erhält das Datum vom 27.01.2026. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich an der amtlichen Anschlagtafel sowie zusätzlich auch online/digital auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein und dem Onlineportal des Freistaates Bayern bekannt zu machen, sobald die im Parallelverfahren durchgeführte 10. FNP-/LSP - Änderung seitens des LRA Lichtenfels genehmigt wurde. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ in Kraft.**

**Anlagen:**

- 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Grundfeld-Nordwest (Satzungsexemplar Stand 27.01.2026)
- 1 Begründung zum Bebauungsplan Stand 27.01.2026
- Anlage 1 Bestandsplan
- Anlage 2 Bestandserfassung
- Anlage 3 Monitoring
- Anlage 4 CEF-Fläche
- 1 Schalltechnische Untersuchung
- 1 Vorhabens- und Erschließungsplan, bestehend aus 12 Einzelplänen (VEP\_01 bis VEP\_12)
- 8 Perspektivendarstellungen

Bad Staffelstein, 22.01.2026

Gunreben  
Bauamtsleiter