

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/406
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	20.01.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	27.01.2026	öffentlich

10. Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB), Feststellungsbeschluss

Sachverhalt / Rechtslage

Für den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/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) FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Sachverhalt:

Es gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Bad Staffelstein ein.

Kenntnisnahme:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

B) FÖRMLICHE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG

Sachverhalt:

Von folgenden Behörden/Trägern wurden **keine Stellungnahmen** abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
- Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Coburg, Außenstelle 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.

Sachverhalt:

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

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 04.12.2025
- BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin, Schreiben vom 10.11.2025

Kenntnisnahme:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Von folgenden Behörden-/Trägern wurden Stellungnahmen abgegeben mit Hinweisen und/oder Empfehlungen:

1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Schreiben vom 10.12.2025

1.1 Sachgebiet 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.“

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:

Die Ausführungen beziehen sich ersichtlich auf den im Parallelverfahren aufgestellten vBBP/GOP „Grundfeld – Nordwest“. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gesondert gefassten Beschlüsse. Eine Abwägung an dieser Stelle im Rahmen der vorliegend prüfrelevanten FNP-/LSP – Änderung wird daher nicht notwendig.

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:

Der Beschluss zur Stellungnahme des SG Baurecht gilt hier analog.

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

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss zur Stellungnahme des SG Baurecht gilt hier analog.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 (Reviergesang, 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:

Der Beschluss zur Stellungnahme des SG Baurecht gilt hier analog.

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

Stellungnahme:

„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 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 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. 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.“

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4. 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.

5. Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach, Schreiben vom 18.11.2025 und vom 19.11.2025

Stellungnahme:

„Mit dem Schreiben vom 12.08.2025, TFKP Ha 15298, 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, bzw. beim Bebauungsplanverfahren 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.

6. 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.

7. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg, Schreiben vom 10.12.2025

Stellungnahme:

„Seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan wurden entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe bereits in den Entwurf (Stand 28.10.2025) eingearbeitet und berücksichtigt, eine weitere Änderung ist nicht erforderlich.

8. Kreisbrandrat, Hr. 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 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 Baugebietes – 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. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind sie nicht weiter prüfungs-/abwägungserheblich, jedoch im Rahmen der anschließenden Planungsprozesse (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigung, Ausführungsplanung, Bauausführung) zu berücksichtigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN FESTSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat Bad Staffelstein billigt den Planentwurf in der Fassung vom 28.10.2025 und stellt diesen fest. Die festgestellte Planversion erhält das Datum vom 27.01.2026. Gemäß fortlaufendem Änderungsindex erhält die vorliegende FNP-/LSP - Änderung im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ die Nummer „10“. Die Verwaltung wird beauftragt, die festgestellte Planversion der 10. FNP-/LSP - Änderung in der Fassung vom 27.01.2026 dem LRA Lichtenfels gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen. Die erteilte Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 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. Mit dem Tag der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 10. FNP-/LSP - Änderung im Bereich des vBBP/GOP „Grundfeld – Nordwest“ wirksam.

Anlagen:

- 1 Entwurf für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsexemplar Stand 27.01.2026)
- 1 Begründung für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 27.01.2026)

Bad Staffelstein, 22.01.2026

Gunreben
Bauamtsleiter