

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/535
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	22.04.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.04.2026	öffentlich

### **12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“; Aufstellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.05.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“ gefasst. Der ganz überwiegende Teil der Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nur die jeweils östliche Hälfte der beiden Grundstücke Fl.Nrn. 1778 und 1779 (gegenüber der Staatl. Realschule) sind derzeit als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Hierbei besteht aber ein Gestaltungsspielraum für Abweichungen vom Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan insoweit, wie es sich aus dem Übergang in die konkrete Planungsstufe des Bebauungsplans ergibt und solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bzw. Landschaftsplans nicht berührt wird. Zu dieser Grundkonzeption gehören z. B. die allgemeine Art der baulichen Nutzung, die gegenseitige Zuordnung der Bauflächen, die Lage der Grünflächen und die Führung der Hauptverkehrszüge. Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen der Grundkonzeption sind dabei möglich.

Da hier nur auf Teilflächen von zwei Grundstücken die Darstellung zur Art der Nutzung nicht mit der künftig geplanten Art der Nutzung im Bebauungsplan übereinstimmt, war nach Meinung der Bauverwaltung eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht unbedingt geboten. Nach Mitteilung des Landratsamtes wird die Anpassung des Flächennutzungsplans aber für erforderlich gehalten. Daher wird ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich zur Änderung der Gemeinbedarfsflächen in Wohnbaufläche. Zugleich soll die Weiterführung der St.-Veit-Straße nach Westen ebenfalls in die FNP-Änderung einbezogen werden. Da die übrigen Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, unterscheiden sich die Geltungsbereiche der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes erheblich.

Das Ingenieurbüro Höhen und Partner hat dafür den beigefügten Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Grünordnungsplan und die Begründung ausgearbeitet.

#### **Beschlussvorschlag**

### **1. BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat Bad Staffelstein fasst gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“. Der Änderungs Geltungsbereich liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein, wird

im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1776, 1777, 1778, 1779 (alle Ackerflächen) und 1780/1 (Parkfläche, Container),

im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1645/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776, 1777 (beide Ackerflächen), 1777/5 (Ackerfläche, Gartenfläche), 1644, 1644/4 (beide Ackerflächen), 1644/2 (alle Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche) und 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“),

im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1766 und 1765 (beide Ackerflächen) sowie

im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1785/4 (Weg) und 1802 („St. - Veit - Straße“)

begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1644/1, 1776 (TF), 1777 (TF), 1777/2, 1778 (TF), 1779 (TF) und 1802 (TF).

Die im bisher wirksamen FNP/LSP dargestellten Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbauflächen sind in Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und in Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) zu ändern.

Die Änderung des FNP-/LSP hat im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung des BBP/GOP „Sudetenstraße/St.-Veit-Straße“ zu erfolgen. Durchzuführen ist das durch das BauGB vorgegebene, zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bzw. gem. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

## **2. BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR DEN AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat Bad Staffelstein bestimmt den vorliegenden Planvorentwurf zur 12. Änderung des FNP/LSP im Bereich des BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ in der Fassung vom 28.04.2026 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planvorentwurfes in der Fassung vom 28.04.2026 die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

### **Anlagen:**

1 Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans Stand 28.04.2026

1 Begründung für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans Stand 28.04.2026

Bad Staffelstein, 23.04.2026

Gunreben  
Bauamtsleiter