

## Beschlussvorlage

|                |              |        |            |
|----------------|--------------|--------|------------|
| Abteilung/Amt  | Bauamt       | Nummer | 2026/646   |
| Sachbearbeiter | Herr Heppner | Datum  | 14.07.2026 |
| Aktenzeichen   |              |        |            |

|                |             |            |
|----------------|-------------|------------|
| Beratungsfolge | Sitzungstag | Status     |
| Stadtrat       | 28.07.2026  | öffentlich |

**12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Staffelstein; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss f.d. Entwurf i.d.F. vom 28.07.2026**

### **Sachverhalt / Rechtslage**

Für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“ in der Fassung vom 28.04.2026 erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.05.2026 bis zum 05.06.2026 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

## **A. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

### **Sachverhalt:**

Der Stadt Bad Staffelstein gingen keine Stellungnahmen zu.

### **Kenntnisnahme:**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

## **B1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Behörden/Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
- Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
- Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
- Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V. (VLAB), Erbdorf
- Kreisheimatpflegerin, Fr. [REDACTED], Weismain
- Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels

- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg
- Stadt Scheßlitz
- Gemeinde Wattendorf
- Gemeinde Untersiemau
- Gemeinde Großheirath

**Kenntnisnahme:**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

**B2. 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 02.06.2026
- BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin, Schreiben vom 30.04.2026
- Gemeinde Itzgrund, Schreiben vom 19.05.2026

**Kenntnisnahme:**

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

**B3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT HINWEISEN UND/ODER EMPFEHLUNGEN**

**1. Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Schreiben vom 02.06.2026**

**1.1 Baurecht**

**Stellungnahme:**

„Es wird empfohlen, die unter Punkt 1.1. nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit zu benennen. Die Höheneinordnung unter Punkt 1.2.4 wird sehr kompliziert beschrieben. Es wird empfohlen, die Höhenlagen über NHN Höhen festzusetzen, was wesentlich einfacher zu verstehen wäre. In jedem Fall sollte jedoch mindestens ein Hinweis auf die Definition des maßgebenden unteren Höhenbezugspunkts in Nr. 8.2. der Planbegründung gegeben werden.“

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.

## 1.2 Naturschutzrecht

### Stellungnahme:

„Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie im Aufstellungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „St.-Veit-Straße“ bestehen keine Betroffenheiten von Schutzgebieten oder amtlich kartierten Biotopen. Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Faunistische Nachweise aus der Artenschutzkartierung (ASK) sowie aus der Artdatenbank Karla.Natur liegen für den betroffenen Bereich derzeit nicht vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Änderung des Flächennutzungsplans dennoch kritisch zu bewerten, da die nachfolgende Bebauung mit einer Versiegelung sowie einer erheblichen Nutzungsänderung einhergeht. Durch die Überplanung der Flächen gehen zum einen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, zum anderen verlieren die versiegelten Bereiche ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, ohne dass an anderer Stelle entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in vergleichbarem Umfang vorgesehen sind. Darüber hinaus können Versiegelungen eine Barrierewirkung für verschiedene Tierarten entfalten, insbesondere infolge der Zerschneidung potenzieller Lebensräume. Von der geplanten Bebauung können nach überschlägiger Prüfung insbesondere die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien betroffen sein. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist die Fläche als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für Feldvogelarten einzustufen. Die Ackerflächen werden gemäß einer Meldung des Bund Naturschutz aus Februar 2026 zumindest in den Wintermonaten von Rebhühnern genutzt. Darüber hinaus ist aufgrund der vorhandenen Habitatkulisse auch mit dem Vorkommen weiterer typischer Feldvogelarten zu rechnen.“

### Beschlussvorschlag:

**Eine Versiegelung sowie eine erhebliche Nutzungsänderung in Folge der FNP-/LSP - Änderung ist tatsächlich nicht zu erkennen, weist der bis dato wirksame FNP/LSP in den Änderungsbereichen bereits Bauflächen aus. Im Zuge des Verfahrens werden ausschließlich Flächen für Gemeinbedarf in Wohnbauflächen geändert bzw. Bauflächen in Verkehrsflächen. Eine erhebliche Nutzungsänderung mit Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen kann sich dadurch nicht ergeben. Es erfolgt tatsächlich keine erstmalige Flächenüberplanung/-inanspruchnahme. Die genannten artenschutzrechtlichen Belange wurden/sind im Rahmen der durchgeführten Relevanzabschätzung erkannt und berücksichtigt.**

### Stellungnahme:

„In den textlichen Hinweisen (IV) des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 4 wird empfohlen, ergänzende Hinweise zu den Baumstandorten aufzunehmen. Auch wenn die konkreten Standorte weiterhin frei wählbar bleiben sollen, sind bestimmte allgemeine Mindestanforderungen einzuhalten, um dauerhaft funktionsfähige Pflanzungen sicherzustellen und Ausfälle beziehungsweise notwendige Ersatzpflanzungen für die privaten Bauträger zu minimieren. Zwar wird in der Planbegründung einschließlich Umweltbericht auf einschlägige fachliche Richtlinien und DIN-Normen verwiesen, welche in der Stadtverwaltung einsehbar sind, dennoch wird empfohlen, folgende mögliche Formulierung aufzunehmen: „Bäume sind an Standorten zu pflanzen, die eine dauerhaft gesicherte Entwicklung ermöglichen. Hierfür muss je Baum ein durchwurzelbarer Mindestbodenraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei klein- bis mittelkronigen sowie 20 m<sup>3</sup> bei großkronigen Bäumen vorhanden sein. Der Wurzelraum muss ausreichend belüftet und wasserdurchlässig sein. Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ausreichende Abstände zu baulichen Anlagen, Leitungen und Verkehrsflächen gewährleistet sind.“

### Beschlussvorschlag:

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.**

### **Stellungnahme:**

„In den Unterlagen wird ausgeführt, dass die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgten und die entsprechenden Vorgaben im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wurden. Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen einschließlich ihrer jeweiligen Merkmale und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar zu entnehmen, auf welcher fachlichen Grundlage der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierende Einstufung der verschiedenen BNT ermittelt wurden. In Anlage 1 wurden die verschiedenen BNT zwar räumlich dargestellt, eine fachlich belastbare Herleitung beziehungsweise Erfassung des Ausgangszustandes fehlt jedoch. Die Methodik zur Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird zwar beschrieben, die konkrete Herleitung der Einstufungen bleibt jedoch weitgehend nicht nachvollziehbar. Es fehlen detaillierte Vegetationsaufnahmen, Artenlisten sowie eine belastbare Dokumentation des tatsächlichen Ausgangszustandes. Im Rahmen einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde am 29.05.2025 konnten auf der überplanten Fläche innerhalb kurzer Zeit mehrere wertgebende Segetalarten festgestellt werden. Hierzu zählen unter anderem Klatschmohn, Kornblume (Rote Liste Bayern 2024: Vorwarnliste), Gemeiner Erdrauch, Feldsalat sowie insbesondere der Echte Frauenspiegel (Rote Liste Bayern 2024: Kategorie 3). Darüber hinaus wurde ein Teil der Ackerflächen in der Vergangenheit ökologisch beziehungsweise im Rahmen des KULAP-Programms („vielfältige Fruchtfolgen mit blühenden Kulturen und Maßnahmen zum Humuserhalt“) bewirtschaftet. Vor diesem Hintergrund erscheint die pauschale Einstufung der Flächen als BNT A11 fachlich nicht hinreichend belegt. An dieser Stelle wurde der naturschutzfachliche Ausgangswert vermutlich unterschätzt und in der Folge ist eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit anzusetzen. Entsprechendes gilt für die Einstufung der Säume als BNT K11. Im Saumbereich des sogenannten „Realschulackers“ nahe dem Containerstandort der Realschule wurde unter anderem die Gewöhnliche Sichelmöhre (Rote Liste Bayern 2024: Vorwarnliste) festgestellt. Diese bevorzugt als Standort ruderaler Trocken- u. Halbtrockenrasen, trockne bis mäßig trockne ruderaler Wegränder, Bahnanlagen, Brachen, extensiv genutzte Äcker und Trockengebüschsäume. Die für eine Einstufung als BNT K11 charakteristischen Arten konnten dort hingegen nicht nachgewiesen werden. Stattdessen war eine niedrige und lückige Vegetation mit unterschiedlichen Gräsern sowie krautigen Pflanzen vorherrschend, welche eine Einstufung als K11 aus fachlicher Sicht nicht rechtfertigt. Vor diesem Hintergrund kann die vorgenommene Einstufung der Flächen sowie die daraus abgeleitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung naturschutzfachlich nicht abschließend überprüft werden. Für die erfolgten Einstufungen des Eingriffsbereichs (Bestandsplan) ist eine Nachkartierung oder eine fachliche Begründung der Zuordnung vorzulegen.“

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“.**

### **Stellungnahme:**

„12.2.3.3: Den Ausführungen kann grundsätzlich gefolgt werden. Eine Eignung des Plangebietes für Fledermäuse ist im derzeitigen Zustand allenfalls als Jagdhabitat beziehungsweise als Überflugbereich anzunehmen. Eine potenzielle Betroffenheit kann sich jedoch infolge zusätzlicher Beleuchtungseinrichtungen beziehungsweise erhöhter Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) im Bereich des künftigen Wohngebietes ergeben, da künstliche Lichtquellen erhebliche Auswirkungen auf Fledermäuse entfalten können. Abhängig von der jeweiligen Art kann es hierbei zu Meideverhalten sowie zu Beeinträchtigungen von Jagd- und Flugkorridoren kommen. Auf diesen Aspekt wird in den vorliegenden Unterlagen bislang nicht näher eingegangen. Da im Rahmen der Festsetzungen bereits Maßnahmen zur Minimierung von

Lichtemissionen vorgesehen sind, kann auf weitergehende Ausführungen an dieser Stelle verzichtet werden.“

#### **Kenntnisnahme:**

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.**

#### **Stellungnahme:**

„12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026): Der Eingrenzung der prüfrelevanten Arten auf die Artengruppe der Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) sowie den Ausführungen zur Betroffenheit der Feldlerche kann grundsätzlich gefolgt werden. Hinsichtlich der Eignung der Habitatausstattung für das Rebhuhn wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.4.1 (Ermittlung des Eingriffsumfangs) verwiesen Aufgrund der dort beschriebenen Strukturen ist zumindest eine Nutzung als Nahrungshabitat anzunehmen. Zudem wird auf Angaben des Bund Naturschutz verwiesen, wonach entsprechende Nachweise aus der direkten Umgebung vorliegen, sodass eine funktionale Nutzung des Raumes als Teillebensraum nicht ausgeschlossen werden kann. Ob darüber hinaus auch ein Brutvorkommen im Plangebiet gegeben ist, wäre durch eine methodisch belastbare Erfassung zu verifizieren bzw. auszuschließen. Die Kartierung erfolgte zwar innerhalb der Wertungsgrenzen nach Südbeck et al., jedoch wurden die Zeitfenster der höchsten Gesangsaktivität sowie die hierfür vorgesehenen günstigen Tageszeiten nicht ausgeschöpft. Die Erfassungen fanden vielmehr mehrere Stunden nach Sonnenaufgang statt. Die Termine erscheinen daher für eine fachgerechte Erfassung der betreffenden Arten nicht optimal gewählt. Ob der Einsatz einer Klangattrappe erfolgt ist, ist nicht dokumentiert und daher nicht prüfbar. Eine abschließende Bewertung der Nachweiswahrscheinlichkeit der genannten Art ist daher auf Grundlage der vorliegenden Methodik nur eingeschränkt möglich. Es verbleibt eine gewisse Unsicherheit.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.**

#### **Stellungnahme:**

„12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität: Während die anderen Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind (die Dachbegrünung als Vermeidungsmaßnahme aber nur greift, wenn auch entsprechende begrünbare Dächer errichtet werden), ist die Maßnahme V3 „Steuerung der Bauzeit“ nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur über die Formulierung unter den textlichen Hinweisen (IV. 7.) auffindbar. Einerseits wird die Maßnahme in der Begründung unter Ziffer 12.3 als zu treffende Vermeidungsmaßnahme beschrieben, andererseits wird ausgeführt: „Das Sanktionieren der unter „V 3“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist üblicherweise planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt.“ Dies ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar. In VGH Mannheim, Urt. v. 18.4.2018 – 5 S 2105/15, BeckRS 2018, 14302, geht es um einen Bebauungsplan, bei dem die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab, dass die Realisierung des Bebauungsplans mit Auswirkungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG mussten aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden. Die Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umfassten ausdrücklich eine Bauzeitenbeschränkung für die Vegetationsentfernung sowie verschiedene Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Reptilien. Der VGH Mannheim hat dies nicht beanstandet, sondern den angegriffenen Bebauungsplan u.a. aufgrund der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände für gültig erklärt und den Normenkontrollantrag abgewiesen. Die Festlegung von Bauzeiten, insbesondere für die Baufeldräu-

mung, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte stellt insoweit keine unzulässige Frist oder verhaltensbezogene Maßnahme dar.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.**

#### **Stellungnahme:**

„Aufgrund der unten beschriebenen nicht nachvollziehbaren Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der aufgrund der angewandten Methodik verbleibenden Unsicherheiten, ob Brutvorkommen zweifelsfrei ausgeschlossen werden können (vgl. Anmerkungen zu 12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)), wären aus artenschutzrechtlicher Sicht konkrete Bauzeiten als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, um den Eintritt möglicher Verbotstatbestände auszuschließen.“

#### **Kenntnisnahme:**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

#### **Stellungnahme:**

„Allgemeine Empfehlungen: Als bestandstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.**

### **1.3 Immissionsschutz**

#### **Stellungnahme:**

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geplant. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Gutachten durch Höhn & Partner Ingenieurgesellschaft erstellt. Das eine Gutachten betrachtet die Verkehrsgeräusche welche ausgehend von den bestehenden Verkehrswegen (Bahnlinie, Äußerer Frankenring, etc.) auf das Plangebiet einwirken. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 an allen betrachteten Punkten im Plangebiet sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Ebenfalls werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Da sich die Beurteilungspegel in der Nachtzeit um weniger als 10 dB(A) unterhalb der Beurteilungspegel in der Tagzeit ergeben, wurden Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:1:2018-01 bestimmt. Das komplette Plangebiet wurde durchgehend dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. In den textlichen Festsetzungen finden sich hierzu die Vorgaben zu den erforderlichen Anforderungen zur Einhaltung der Luftschalldämmung der Außenbauteile. Außen vor gelassen wurde in den textlichen Festsetzungen, dass im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung in Form eines Nachweis gemäß DIN 4109 im Bauantrag zu erbringen ist. Es wird lediglich ein schalltechnischer Nachweis gefordert, soweit von den Vorgaben abgewichen werden soll, durch z.B. Eigenabschirmung. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 grundsätzlich ergänzt werden. Die Regelungen zu haustechnischen Anlagen wurde in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen. Der Passus hat jedoch Regelungscharakter und sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Auf dem an das Plangebiet angrenzende Flurstück 1780/1 befindet sich ein Interimsgebäude, welches im Zusammenhang mit der Sanierung der Realschule übergangsweise errichtet wurde. Im Zusammenhang mit Lärmbeschwerden ausgehend von Lüftungsgeräuschen der Klassenräume

des Gebäudes wurden am 17.04.2026 orientierende schalltechnische Messungen vorgenommen. Aufgrund der gemessenen Werte ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet angrenzend an das Flurstück zur Nachtzeit deutlich überschritten werden. Somit sind im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet. In diesem Zusammenhang wäre eine schalltechnische Betrachtung der Lärmimmissionen, welche auf das Plangebiet ausgehend von dem Interimsgebäude einwirken inkl. Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich bei dem Gebäude um eine Übergangssituation handelt und dieses nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder zurückgebaut wird, könnte alternativ geprüft werden, ob anstelle der schalltechnischen Untersuchung und der damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen, mit der Erschließung des Baugebietes gewartet wird, bis das Gebäude vollständig zurückgebaut wurde.“

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise betreffen nicht die FNP-/LSP - Änderung, sondern die verbindliche Bauleitplanung mit der Bezeichnung BBP/GOP „St. - Veit - Straße“. Auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse wird verwiesen.**

### **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 [REDACTED]@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, die Planunterlagen jeweils zu gegebener Zeit in der gewünschten Form an das LRA Lichtenfels zu übergeben.**

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

### **2.1 Sachgebiet (SG) 26 „Bergamt Nordbayern“, Schreiben vom 21.05.2026**

#### **Stellungnahme:**

„Bezüglich der o.g. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Informativ weisen wir darauf hin, dass das Planvorhaben in der Bewilligung „Staffelstein“ verliehen auf Sole liegt.“

#### **Kenntnisnahme:**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Bewilligung „Verliehen auf Sole“ handelt es sich um die Bohrerlaubnis zur Förderung von Solewasser im gesamten Stadtgebietsraum der Stadt Bad Staffelstein.**

## **2.2 SG 24 „Raumordnung und Landesplanung“, Schreiben vom 12.06.2026**

### **Stellungnahme:**

„Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „St.-Veit-Straße“ der Stadt Bad Staffelstein sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben ebenfalls keine Einwände. Es wird empfohlen, im Sinne des Selbstbindungsbeschlusses zur Innenentwicklung der Stadt Strategien zur Mobilisierung der noch vorhandenen (möglicherweise 221) Baulücken und freien Bauplätze in Bad Staffelstein sowie in den Ortsteilen zu entwickeln und umzusetzen – idealerweise unterstützt durch ein professionelles Leerstands-Management. Da der Bebauungsplan ein hohes Maß an Flexibilität bietet, sollte ein übergeordnetes städtebauliches Konzept als Grundlage dienen. Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 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](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de)“

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen jeweils zu gegebener Zeit in der gewünschten Form an die Regierung zu übergeben.**

## **3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, Schreiben vom 07.05.2026**

### **Stellungnahme:**

„Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.“

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Auf die gleichlautenden Ausführungen in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) wird hingewiesen.

## **4. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 27.05.2026**

### **Stellungnahme:**

„Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, 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.

Transformatorstation: Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Gasanlagen: Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme ist wort- und inhaltsgleich zu der zum BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ abgegebenen Stellungnahme ebenfalls vom 27.05.2026. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre hierzu gefassten Beschlüsse, die hier sinngemäß gelten.

## **5. Vodafone GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 05.06.2026**

### **Stellungnahme:**

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. 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.

**6. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels, Schreiben vom 04.06.2026**

**Stellungnahme:**

„Hiermit weisen wir darauf hin, dass dem BN im Februar 2026 direkt im Planungsgebiet Rebhühner gemeldet wurden (Foto-/Videomaterial liegt vor), die den Bereich zur Nahrungsaufnahme nutzten.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Leider wurde das erwähnte Foto-/ Videomaterial der Stadt Bad Staffelstein nicht zusammen mit der Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Auf Nachfrage wurde der Stadt Bad Staffelstein das dem BUND vorliegende Privatvideo zur Verfügung gestellt. Das Video vom Februar 2026 zeigt Rebhühner als Nahrungsgäste im Plangebiet. Im Juni/Juli 2026 wurden gemäß allgemein anerkannter Methodenstandards im Zuge der Fortschreibung des Planvorentwurfes zum Planentwurf weitere Begehungen u. a. mit dem Schwerpunkt „Rebhuhn“ durchgeführt, jedoch erneut ohne Befund. Weder das ASK noch die Artendatenbank Karla.Natur liefern entsprechende faunistische Nachweise. Das Sachgebiet Naturschutzrecht am LRA Lichtenfels bestätigt in seiner Stellungnahme vom 02.06.2026, dass (Zitat) „aufgrund der dort beschriebenen Strukturen (...) zumindest eine Nutzung als Nahrungshabitat anzunehmen (...)“ sei. Unabhängig davon ist festzustellen: Die gemeldete Sichtbeobachtung des Rebhuhns im Februar 2026 stellt zunächst lediglich einen Hinweis auf eine mögliche Nutzung des Plangebiets als temporäre Winter- oder Nahrungshabitatfläche dar. Im Winterhalbjahr ist die Zu-/Abwanderung z. B. aus angrenzenden gepflügten landwirtschaftlichen Flächen möglich. Aus der Beobachtung kann weder auf das Vorliegen eines Brutreviers noch auf das Vorhandensein einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschlossen werden. Die in den Jahren 2024 und 2026 durchgeführten Begehungen ergaben jedoch keinen Nachweis auf ein Brutvorkommen. Die Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt, warum und wie die getätigten Beobachtungen (kein Nachweis) plausibel sind und dass innerhalb der Plangebietsflächen kein Brutrevier/Brutplatz nachgewiesen wurde. Auf dieser Grundlage wurden/ werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine weitergehenden Maßnahmen notwendig. Die bereits im Planvorentwurf und auch wieder im Planentwurf enthaltenen Bauzeitenbeschränkungen sorgen dafür, dass Verbotstatbestände selbst bei einem möglichen Nahrungshabitat eines Rebhuhns vermieden werden.

**7. Kreisbrandrat, Herr [REDACTED], Altenkunstadt, Schreiben vom 05.06.2026**

**Stellungnahme:**

„Für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Zu Ihrer Anfrage vom 30.04.2026 wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen. Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken. Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Punkte des abwehrenden Brandschutzes hin:

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.

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 Grundschatzes 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.“

#### **Kenntnisnahme:**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## **8. Markt Ebensfeld, Schreiben vom 04.05.2026**

#### **Stellungnahme:**

„Der Markt Ebensfeld hat gegen das im Betreff genannte Bauleitverfahren keine Einwände. Eine weitere Beteiligung ist nicht notwendig.“

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, wunschgemäß den Markt Ebenfeld am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

**9. Stadt Lichtenfels, Schreiben vom 05.05.2026****Stellungnahme:**

„Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben betreffend die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St.-Veit-Straße“ der Stadt Bad Staffelstein in der Fassung vom 28.04.2026 und teilen hierzu Folgendes mit: Nach Prüfung der übermittelten Unterlagen zum Vorentwurf des BBP/GOP „St.-Veit-Straße“ stellt die Stadt Lichtenfels in ihrer Eigenschaft als Trägerin öffentlicher Belange fest, dass durch das Planvorhaben keine Belange der Stadt Lichtenfels berührt werden. Seitens der Stadt Lichtenfels werden keine Bedenken erhoben. Eine Betroffenheit im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben. Die Stadt Lichtenfels erklärt darüber hinaus, dass sie gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf eine erneute Beteiligung im Rahmen der förmlichen Auslegung ausdrücklich verzichtet, sofern sich der Planinhalt gegenüber dem Vorentwurf in der Fassung vom 28.04.2026 in für die Belange der Stadt Lichtenfels relevanter Weise nicht ändert. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich im Rahmen der Zuständigkeit und des Aufgabenbereichs der Stadt Lichtenfels als Trägerin öffentlicher Belange. Weitergehende Aussagen zu Belangen Dritter sind damit nicht verbunden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, wunschgemäß die Stadt Lichtenfels am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Bad Staffelstein billigt den Planvorentwurf in der Fassung vom 28.04.2026 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Der daraus resultierende Planentwurf erhält das Datum vom 28.07.2026. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 28.07.2026 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Anlagen:**

- 1 Entwurf Flächennutzungsplan (Stand 28.07.2026)
- 1 Begründung

Bad Staffelstein, 23.07.2026

Heppner