

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/647
Sachbearbeiter	Herr Heppner	Datum	14.07.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	28.07.2026	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans „St.-Veit.Straße“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB; Billigung des Entwurfs (Fassung 28.07.26) für die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt / Rechtslage

Für den Vorentwurf des 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

1. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein, Schreiben vom 03.06.2026

Stellungnahme

„Als Eigentümer des Grundstücks [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein, Flurstück Nr. [REDACTED], das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellung zum o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplan. Die vorliegende Planung begegnet aus unserer Sicht erheblichen rechtlichen und städtebaulichen Bedenken. Insbesondere wird das aus § 1 Abs. 7 BauGB folgende Abwägungsgebot nicht ausreichend berücksichtigt. Wie bereits zu Beginn der Planungen erwähnt, sind wir nicht komplett gegen eine Bebauung dieser Fläche. Es geht lediglich um die Gestaltung des Bereichs Richtung Norden, der an das bestehende Gebiet der Bayernstraße grenzt; in der Skizze grob als blau gestrichelte Fläche markiert.“



Maß der baulichen Nutzung - fehlende Orientierung an der Umgebungsbebauung Richtung Norden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; § 34 BauGB als Leitbild): Der BayVGH stellt in ständiger Rechtsprechung klar, dass sich die Gemeinde bei der Festsetzung von Maß und Kubatur der Bebauung an der vorhandenen städtebaulichen Struktur orientieren muss, insbesondere im Übergangsbereich zu fest etablierten Wohngebieten, hier insbesondere in Richtung Norden/Bayernstraße. Die vorgesehenen planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung großvolumiger Mehrfamilienhäuser stellen hierzu einen deutlichen städtebaulichen Bruch dar. Das nördlich angrenzende Wohngebiet „Bayernstraße“ im Stadtgebiet von Bad Staffelstein ist eindeutig geprägt durch Einfamilienhäuser, geringe Gebäudehöhen, aufgelockerte Bauweise und niedrige Baudichte. Demgegenüber eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer deutlich dichteren und höher aufragenden Mehrfamilienhausbebauung. Eine solche Planung verlässt nach der Rechtsprechung des BayVGH den zulässigen Rahmen städtebaulicher Entwicklung, wenn sie „in ihrer Massivität und Wirkung außer Verhältnis zur bestehenden Nachbarschaft steht“ (vgl. BayVGH, ständige Rspr. zum Einfügungsmaßstab). Eine derartige Bebauung würde sich nach ihrer Art, ihrem Maß sowie ihrer Baumasse nicht mehr in die gewachsene Umgebung einfügen. Dies widerspricht dem in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Einfügungsgrundsatz, der auch im Rahmen der planerischen Abwägung als Orientierungsmaßstab heranzuziehen ist.“

Beschlussvorschlag:

Der Einwand greift nicht durch. Auf die in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“) vorhandenen, städtebaulichen Begründungen zu allen getroffenen Maßfestsetzungen wird hingewiesen. Der vorliegend prüfrelevante BBP/GOP eröffnet entgegen anderslautenden Aussagen gegenüber den Festsetzungen des nördlich benachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplanes keine höhere Baudichte. Die festgesetzte, höchstzulässige GRZ von 0,4 ist identisch mit dem Maß, dass für Wohngebietsflächen im Bereich des BBP „Staffelstein südwestlich der Angerstraße, Teil II“ gilt. Die vorliegend festgesetzte, höchstzulässige GFZ bleibt mit 1,1 sogar hinter dem im Bereich „Bayernstraße“ geltenden Höchstmaß (1,2) zurück. Im Plangebiet zulässig sind - sowie im Bereich Bayernstraße auch - Einfamilien- und Doppelhäuser, aber auch verdichtete Wohnformen wie Hausgruppen und Mehrfamilienwohngebäude. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem planerischen

Willen der Stadt Bad Staffelstein hinsichtlich eines maßvollen Umganges mit dem Schutzgut Boden/Flächen sowie den gleichlautenden Normvorgaben der Landes- und Regionalplanung, wonach in Anspruch genommene Flächen möglichst optimal zu nutzen sind. Unter diesem Aspekt sind große Einzelgrundstücke mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern nicht mehr das vorrangig zu verfolgende städtebauliche Ziel. Mit dem vorliegenden Plan ermöglicht die Stadt Bad Staffelstein aktiv, auch anderen Wohnwünsche, der aktuellen Marktsituation und einem anderen Nachfragesegment Rechnung tragen zu können. Bereits derzeit befinden sich Mehrfamiliengebäude und andere größervolumige Baukörper (z. B. Schule) im direkten Umfeld der Bayernstraße, so dass sich auch derartige Bauformen, sollten sie im Plangebiet zur Umsetzung kommen, in den Bestand einfügen werden. Letztlich ist im Hinblick auf die Vermittlung eines ganzheitlichen Gesamteindrucks klarzustellen, dass auch der Bereich der bestehenden Siedlungsflächen südlich der Bayernstraße nicht ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist, sondern auch hier z. B. Doppelhausbebauung vorhanden ist. Im Übrigen wurden von keiner für die Beurteilung diesbezüglicher Belange maßgebende Fachbehörde gegen den BBP/GOP unter den eingewandten Aspekten Bedenken erhoben. Die Stadt Bad Staffelstein wertet auch dies als Indiz für die Richtigkeit ihrer Einschätzung, keine rechtsfehlerhafte Planung vorgelegt zu haben.

Stellungnahme:

„Rücksichtnahmegebot - erdrückende Wirkung und unzumutbare Beeinträchtigungen: Nach der Rechtsprechung des BayVGH ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt, wenn ein Vorhaben zwar formell zulässig ist, aber aufgrund seiner Dimension, Höhe oder Anordnung eine erdrückende oder einengende Wirkung auf benachbarte Grundstücke entfaltet. Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu erwarten:

- erhebliche Verschattung von Wohn- und Freiflächen,
- ein dominanter, optisch bedrängender Baukörper,
- Erdrückende Wirkung durch großvolumige Baukörper in unmittelbarer Nähe
- Verlust an Privatsphäre durch Fenster und Balkone in mehreren Geschossen
- nachhaltige Beeinträchtigung der privaten Außenbereiche.

Diese Auswirkungen sind im sensiblen Übergangsbereich zwischen Mehrfamilienbebauung und Einfamilienhausgebiet besonders kritisch zu bewerten. Der BayVGH bewertet solche Auswirkungen insbesondere bei mehrgeschossiger Bebauung direkt angrenzend an Einfamilienhausgrundstücke als kritisch, selbst wenn Abstandsflächen formell eingehalten werden. Entscheidend ist die tatsächliche städtebauliche Wirkung, nicht allein formale Grenzwerte. Ausschlaggebend für diesen Kritikpunkt sind die fehlende Firstrichtung, die zulässige Gebäudehöhe und die fehlende maximale Gebäudelänge.“

Beschlussvorschlag:

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt nicht vor. Auch der Einwand, vom Plangebiet werde künftig eine erdrückende Wirkung ausgehen, geht ins Leere. Der im Norden angrenzende Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ setzt in den an den Geltungsbereich des prüfgegenständlichen BBP/GOP angrenzenden Flächen Einfamilien- und Doppelhäuser mit höchstens 2 Vollgeschossen fest, jedoch ohne eine Höhenbegrenzung. Südlich des Geltungsbereiches des BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ befinden sich beispielsweise zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen mit genehmigten Höhen von 10,28 m und 11,54 m. Die im Bereich BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ höchstzulässigen Gebäudehöhen (11,0 m und 11,5 m) fügen sich städtebaulich ein. Weiterhin gelten die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Bereits hierdurch ist grundsätzlich eine negativ erhebliche Beeinträchtigung der Bestandsnachbarschaft im Hinblick auf Belichtung, Durchlüftung o. ä. ausgeschlossen. Der BBP/GOP trägt den diesbezüglichen Belangen der angrenzenden Bestandsgebäude zusätzlich dadurch Rechnung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur den gesetzlich geltenden Mindestgrenzabstand von 3,0 m einhalten, sondern bereits aus Gründen des Entgegenkommens und als Signal der besonderen Rücksichtnahme

auf 5,0 m zurückgenommen wurden. Auch dies trägt dazu bei, keine bedrängende Wirkung aufkommen zu lassen.

Stellungnahme:

„Fehlende Firstrichtungsfestsetzung - Verstärkung der Rücksichtslosigkeit: Die Nichtfestsetzung einer Firstrichtung ermöglicht eine beliebige Ausrichtung der Gebäudelängsseite entlang bestehender Grundstücksgrenzen. Der BayVGH erkennt an, dass eine ungünstige Baukörperausrichtung eine faktische Erhöhung der baulichen Wirkung darstellen kann und damit das Rücksichtnahmegebot verletzt. Gerade bei länglichen Mehrfamilienhäusern kann eine parallele Ausrichtung zur Grundstücksgrenze eines Einfamilienhauses eine abriegelnde und einhausende Wirkung entfalten, die in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Die fehlende Steuerung stellt daher ein erhebliches planerisches Defizit dar.“

Beschlussvorschlag:

Bezüglich des Aspektes der Firstrichtung wird auf die diesbezüglich in der Planbegründung vorhandenen Hinweise (s. Teil A. Kap. 8.3 „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) verwiesen. Weitere Angaben sind daher nicht notwendig. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ für die Siedlungsflächen, in denen sich das Wohngebiet der Einwendungsführer befindet, keine einheitliche Firstrichtung vorschreibt und die Gebäude hier je nach Grundstückszuschnitt möglichst optimal gedreht/eingepasst wurden. Daher nimmt der vorliegend prüfrelevante BBP/GOP keine anderen und auch keine unzulässigen Rechte in Anspruch, die nicht auch bereits derzeit für die Nachbarschaft gelten. Eine fehlende städtebauliche Steuerung und ein planerisches Defizit können daher insgesamt nicht eingewendet werden.

Stellungnahme:

„Gebäudehöhe - fehlende Höhenstaffelung im Randbereich: Nach der Rechtsprechung des BayVGH ist es bei der Planung höherer Baukörper zwingend erforderlich, in Randlagen zu sensiblen Bestandsgebieten Höhenstaffelungen oder abgestufte Bauweisen vorzusehen. Die im Plan zugelassene Firsthöhe überschreitet die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung. Ohne eine Reduzierung der Höhen im Übergangsbereich verstößt die Planung gegen das Gebot, unverträgliche Belastungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Eine Höhenstaffelung oder deutlich reduzierte Gebäudehöhe in den Randbereichen des Plangebietes ist erforderlich, um den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten und dem Rücksichtnahmegebot Rechnung zu tragen. Die zulässige Firsthöhe von 11m ermöglicht sogar 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, was die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser angrenzend zu dieser Fläche (Richtung Sudetenstraße) sogar noch überschreiten würde.“

Beschlussvorschlag:

Auf den diesbezüglich relevanten vorhergehenden Beschluss wird hingewiesen. Dieser gilt hier analog. An den getroffenen Festsetzungen wird unverändert festgehalten. Die Notwendigkeit einer Höhenstaffelung von Gebäuden in den Rand-/Übergangsbereichen zu den bestehenden Siedlungsflächen ergibt sich weder aus rechtlicher noch aus städtebaulicher/stadtgestalterischer Sicht. Die Planung ermöglicht zu den höchstens zulässigen 3 Vollgeschossen kein zusätzliches (viertes) Dachgeschoss. Der BBP/GOP setzt als zusätzliches Regulativ zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen neben der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen zusätzlich und hiervon völlig unabhängig auch eine höchstzulässige Gebäudehöhe fest und geht damit über das hinaus, was der rechtskräftige BBP/GOP „Südwestlich der Angerstraße II“ den dortigen Grundstückseigentümern/-innen auferlegt. Andere Entwicklungen lassen die getroffenen Festsetzungen damit also zweifelsfrei nicht zu.

Stellungnahme:

„Schutz der Privatsphäre als Teil gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB): Der BayVGH zählt den Schutz der Privatsphäre ausdrücklich zu den gesunden Wohnverhältnissen. Mehrgeschossige Gebäude mit Fenstern und Balkonen in unmittelbarer Nähe eines Einfamilienhausgrundstücks können eine unzumutbare Einsichtnahme ermöglichen. Die vorgesehene Bauhöhe erscheint im unmittelbaren Anschluss an ein Einfamilienhausgebiet als unangemessen hoch. Die zulässige, mögliche Bebauung würde durch die unmittelbare Nähe zu Terrasse sowie Fenstern zu Wohnräumen eine erdrückende Wirkung entfalten. Auch hier würde eine Höhenstaffelung und Begrünung helfen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein hat die Belange gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in die Abwägung eingestellt. Hierzu zählt auch der Schutz der Privatsphäre benachbarter Wohnnutzungen. Die im BBP/GOP festgesetzten Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der Lage des Plangebietes sowie der angestrebten Wohnraumschaffung bewusst gewählt. Die künftig zulässige Bebauung bewegt sich innerhalb des für Wohngebiete üblichen städtebaulichen Rahmens. Eine vollständige Vermeidung gegenseitiger Einsichtsmöglichkeiten ist innerhalb bebauter Siedlungsbereiche regelmäßig weder möglich noch städtebaulich geboten. Die durch die zulässige Bebauung entstehenden Einblickmöglichkeiten überschreiten nicht das in Wohngebieten übliche Maß. Auch eine erdrückende Wirkung wird nicht gesehen (s. vorhergehende Beschlüsse). Die festgesetzte Bebauung weist weder hinsichtlich ihrer Höhe noch hinsichtlich ihrer Kubatur ein Ausmaß auf, das geeignet wäre, benachbarte Wohngebäude oder deren Freiflächen unzumutbar zu beeinträchtigen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt und sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und einzuhalten. Die Stadt Bad Staffelstein hält daher an den getroffenen Festsetzungen fest.

Stellungnahme:

„Fehlende Eingrünung – Abwägungsdefizit: In der bayerischen Planungspraxis und Rechtsprechung wird bei konfliktreichen Übergangslagen regelmäßig eine begrünte Pufferzone gefordert. Pflanzgebote dienen nicht nur gestalterischen, sondern auch immissionsschutzrechtlichen, klimatischen und sozialen Funktionen. Das Fehlen verbindlicher Pflanz- oder Begrünungsfestsetzungen stellt in einer derart sensiblen Nachbarschaftssituation im Übergangsbereich ein Abwägungsdefizit dar. Die vorgeschriebenen Begrünungen können beliebig auf den Grundstücken verteilt werden und mindern den Konflikt in keiner Weise.“

Beschlussvorschlag:

Der BBP/GOP genügt unter diesem Aspekt allen an ihn zu stellenden Anforderungen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Stellungnahme:

„Verkehrsplanung: Die Straße des geplanten Wohngebietes schließt direkt an die St. - Veit - Straße an. Die Verkehrslenkung wurde hier bereits vor etlichen Jahren auf Einbahnstraße umgestellt, um den Verkehr vor der Realschule zu beruhigen und besser lenken zu können. Mit dem geplanten Baugebiet würde sich das Verkehrsaufkommen vor der Realschule wieder deutlich erhöhen, was zu einer höheren Unfallgefahr führt und die Situation für Anwohner, Schüler und Eltern verschlechtert.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein hat sich mit diesbezüglichen Belangen auseinandergesetzt und verweist auf die hierzu vorhandenen Planunterlagen und Ausführungen. Von keiner für die Beurteilung diesbezüglicher Belange maßgebende Fachbehörde (z. B. Landratsamt, Feuerwehr, Polizei) wurde gegen den BBP/GOP unter dem eingewandten Aspekt Bedenken erhoben.

ben. Die Stadt Bad Staffelstein wertet auch dies als Indiz für die Richtigkeit ihrer Einschätzung, keine rechtsfehlerhafte Planung vorgelegt zu haben.

Stellungnahme:

„Schlussbemerkung & Zusammenfassung: Zusammenfassend bitten wir ausdrücklich, die Planung unter Berücksichtigung der dargestellten rechtlichen Maßstäbe zu überarbeiten. Die derzeitigen Festsetzungen lassen erhebliche Zweifel an der Vereinbarkeit mit dem Rücksichtnahmegebot, dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs.7 BauGB sowie den Leitlinien der bayerischen Rechtsprechung aufkommen. Somit bitten wir um deutliche Reduzierung von Gebäudehöhe und Baumasse im Randbereich, verbindliche Festsetzung der Firstrichtung und Gebäudelänge, Schaffung einer begrünten Übergangszone, Wahrung des Rücksichtnahmegebots gegenüber bestehender Wohnbebauung. Wir bitten darum, unsere Stellungnahme vollständig in die Abwägung und Überarbeitung einzubeziehen und uns schriftlich über die Ergebnisse zu informieren.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre vorhergehenden Beschlüsse und hält an der Planung daher unverändert fest.

**2. Herr [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein,
Schreiben vom 02.06.2026**

Stellungnahme:

„Hiermit nehme ich als direkter Anwohner des geplanten oben genannten Baugebiets im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Stellung und bitte darum, folgende Punkte umzusetzen:

- 1) Deutliche Vergrößerung des Abstands der Baugrenze zur gesamten Grenzlänge zum bestehenden Baugebiet „Bayernstraße“, einschließlich deutliche Vergrößerung des Abstands der Baugrenze zur gesamten Grenzlänge zur Flurnummer 1780/1, durch Verschieben der Baugrenze
- 2) Löschen des Baugebiets WA 1 zugunsten des Baugebiets WA 2
- 3) Schaffung einer Übergangszone ab der gesamten Grenzlänge zum bestehenden Baugebiet „Bayernstraße“ (einschließlich ab der gesamten Grenzlänge zur Flurnummer 1780/1) bis zur Planstraße A mit vielen Pflanzen und deutlich geringeren Gebäudehöhen und deutlich geringeren Gebäudelängen
- 4) Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Planstraße B

Begründung:

- Angemessene Einfügung in die bestehende Bebauung im Norden (deutlich geringere Gebäudehöhen und deutlich geringere Gebäudelängen, viele Pflanzen)
- Erdrückende Wirkung und Verschattung sowohl durch zu hohe als auch durch zu lange Gebäude

Bitte informieren Sie mich schriftlich über die Entscheidungen bezüglich meiner oben angeführten Punkte.“

Beschlussvorschlag:

Zu Ziffer 1): Der Abstand der Baugrenze zu den nördlichen Grundstücken Fl.-Nr. 1774/1, 1777/4 sowie 1780 (alle Gmkg. Bad Staffelstein) beträgt bereits derzeit 5,0 m und insofern 2,0 m mehr, als gesetzlich zur Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Mindestgrenzabstandes erforderlich ist. Der im Norden angrenzende Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ setzt auf Fl.-Nr. 1780/1 (Gmkg. Bad Staffelstein) eine öffentliche Grünfläche

fest, demnach kein Baugrundstück. Aus diesem Grund wird an dem gesetzlichen Mindestabstand von 3,0 m festgehalten.

Zu Ziffer 2): An der Planung im Bereich „WA1“ wird unverändert festgehalten. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf die hierzu vorhandene städtebauliche Begründung dieser Planungsentscheidung (s. Planbegründung Teil A. Kap. 8.3 „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“).

Zu Ziffer 3): Der im Norden angrenzende Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ setzt im angrenzenden Bereich Einfamilien- und Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen fest, jedoch ohne Höhenbegrenzung. Südlich des Geltungsbereiches BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ befinden sich bereits derzeit mehrere Mehrfamilienhäuser mit genehmigten Höhen von 10,28 m und 11,54 m. Die im Bereich BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ höchstzulässigen Gebäudehöhen (11,0 m bzw. 11,5 m) fügen sich demnach städtebaulich zweifelsfrei ein. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld der bestehenden Siedlungsflächen bereits derzeit die großmaßstäblichen Gebäude der Realschule. Auch diese tragen zur Vorprägung des Siedlungsgebietes bei.

Zu Ziffer 4): Bezüglich des Aspektes der Firstrichtung wird auf die in der Planbegründung vorhandenen Ausführungen (s. Teil A. Kap. 8.3 „Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) verwiesen. Weitere Angaben sind hierzu nicht notwendig. Zudem gilt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ für die Siedlungsflächen, in denen sich das Wohngebäude des Einwendungsführers befindet, keine einheitliche Firstrichtung vorschreibt, die Gebäude hier also je nach Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße gedreht/eingepasst wurden.

Fazit: Aus den genannten Gründen greift der Einwand einer erdrückenden Wirkung, die Befürchtung von Verschattungseffekten und ein fehlendes Einfügen der neu geplanten Siedlungsflächen in den Bestand nicht durch.

3. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein, Schreiben vom 30.05.2026

Stellungnahme:

„Als unmittelbarer Anwohner des geplanten Baugebietes „St-Veit-Straße“ nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Stellung und möchte folgende Bedenken vorbringen:

Artenschutzrechtliche Relevanz des Reptilienvorkommens: Die in den Planungsunterlagen getroffene Einschätzung, dass auf dem betroffenen Gelände keine Reptilien vorkommen oder keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, ist unzutreffend. Auf dem Bebauungsgelände existieren sehr wohl Reptilienvorkommen. Diese Tatsache erfordert eine umgehende fachgutachtliche Überprüfung und zwingende Anpassung der Planung. Zur Begründung führe ich folgende Punkte an:

- Nachweis von Reptilien: Auf der betroffenen Fläche wurden mehrfach heimische Reptilien - darunter z. B. Zauneidechsen und Mauereidechsen - von uns und den Nachbarn beobachtet. Diese Tiere nutzen das Areal als essenziellen Lebensraum, Sonnenplatz und Rückzugsort.
- Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Alle heimischen Reptilien sind gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützt. Arten wie die Zauneidechse sind zudem streng geschützt und fallen unter den strengen Artenschutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Das bedeutet, dass eine Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gesetzlich verboten ist.
- Mängel in der Bestandserfassung: Die bisherigen artenschutzrechtlichen Prüfungen (Artenschutzprüfung/ASP) für das Gelände spiegeln nicht die tatsächliche ökologische Wertigkeit wider. Die vorgelegten Unterlagen basieren offenbar auf veralteten oder lückenhaften Begehungen.

- Forderung nach Baustopp und artenschutzrechtlichem Gutachten: Vor jeglichen bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Rodungen, Erdarbeiten) muss zwingend ein fundiertes, ganzjähriges Artenschutzgutachten durch anerkannte Biologen oder Gutachter erstellt werden. Die Tierbeobachtungen durch nicht sachkundige Mitarbeiter der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner Bamberg kann daher nicht anerkannt werden. Sollten streng geschützte Arten nachgewiesen werden, müssen artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen beantragt und sogenannte CEF - Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) – etwa die Schaffung von Ersatzhabitaten mit Reptilienschutzzäunen – umgesetzt werden.“

Beschlussvorschlag:

Auf die diesbezüglich in der Planbegründung vorhandenen Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung im Allgemeinen und zur Artengruppe der Reptilien im Besonderen wird verwiesen. Diesen ist nichts hinzuzufügen. Wie dargelegt, konnten im Rahmen der durchgeführten Begehungen (2024, 2026) im Plangebiet keine für die Artengruppe relevanten Strukturen identifiziert und bei den Begehungen auch keine Funde getätigt werden. Auch im Juni/Juli 2026 konnten keine Tiere erfasst werden. Die Ausführungen der Einwendungsführer sind insgesamt unsubstantiiert und unbestimmt. Sie beschränken sich lediglich auf die nicht nachprüfbare Angabe, dass auf den „(...) betroffenen Flächen z. B. Zauneidechsen und Mauereidechsen (...)“ beobachtet wurden. Es fehlt jede Form konkretisierender Informationen. Die Arteninformationsseite des LfU weist weder für das betroffene Kartenblatt 5831 „Seßlach“ noch für den gesamten Landkreis Lichtenfels (!) ein Mauereidechsenvorkommen aus, sondern belegt als einzige Reptilienart für beide Maßstabsebenen die Zauneidechse. Weiterhin sind in der Artendatenbank Karla.Natur keine Nachweise für ein Zaun-/ Mauereidechsenvorkommen dokumentiert. Hinzu kommt, dass die für die Art notwendigen Lebensräume und Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind. In der Gesamtzusammenschau sind demnach die Aussagen der Einwender nicht plausibel und hinsichtlich ihrer fachlichen Aussagekraft nicht tragfähig. Im Übrigen wurden die Erhebungen und Befunde der vorliegenden Relevanzabschätzung seitens der für die Prüfung diesbezüglicher Belange maßgebenden Fachbehörden unter dem Aspekt der Reptilien nicht beanstandet. Die Stadt Bad Staffelstein wertet auch dies als weiteres Indiz für die Richtigkeit und Belastbarkeit ihrer eigenen Einschätzung. Im Übrigen verkennt die Stadt Bad Staffelstein nicht, dass Zauneidechsen innerhalb der außen an das Plangebiet angrenzenden Privatgärten durchaus vorkommen können an, sofern hier die notwendigen Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Da jedoch in diese Bereiche planbedingt keine Eingriffe erfolgen, sind artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert. Weiterhin ist auch die Forderung nach einem Baustopp nicht nachvollziehbar, da - wie vor Ort ersichtlich - keine Baumaßnahmen erfolgen. Da sich keine Notwendigkeit zur Ergreifung von CEF - Maßnahmen abzeichnete, enthält der Planvorentwurf nachvollziehbarerweise aufgrund fehlender Erforderlichkeit auch keine CEF - Maßnahmen.

Stellungnahme:

„Aufgrund der geschützten Tierbestände und der gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz darf das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Ich fordere Sie auf, die Planung im Sinne des Umwelt- und Artenschutzes zu überarbeiten, das tatsächliche Vorkommen der Reptilien fachgerecht zu erfassen und die entsprechenden artenschutzrechtlichen Auflagen strikt in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

Beschlussvorschlag:

Es liegt in der Natur der Sache, dass der bis dato vorliegende Planvorentwurf im weiteren Verfahrensprozess zum Planentwurf fortentwickelt und bei Bedarf modifiziert wird. Daher wurden auch die bisher durchgeführten artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Begehungen im Juni/Juli 2026 fortgeführt, die hierbei gewonnenen Erkenntnisse berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Stellungnahme:

„Weiterhin widerspreche ich der bisherigen Einschätzung im Bebauungsplanverfahren, wonach auf dem betreffenden Bebauungsareal keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte vorliegen. Auf dem betroffenen Gelände sind Rebhühner seit Jahren vorhanden. Wir wohnen seit 1997 neben dem Plangebiet und haben bisher jedes Jahr Rebhühner beobachten können. Das Vorhaben steht daher im Widerspruch zu den geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

- 1) Nachweis der Art: Auf dem fraglichen Plangebiet existiert ein aktuelles Vorkommen von Rebhühnern. Die Tiere nutzen das Gelände nachweislich als Lebensraum, Deckungsbereich sowie als Brutrevier. Entgegen anderslautender Einschätzungen handelt es sich um einen geeigneten Offenlandbiotop. Rebhühner sind extrem standorttreu, weshalb der Verlust dieses Lebensraumes unmittelbare Auswirkungen auf die lokale Population hätte.
- 2) Artenschutzrechtliche Konflikte (§ 44 BNatSchG): Mit der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung bzw. Zerstörung des Offenlandes drohen erhebliche Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz
 - Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot): Durch den Einsatz von Baumaschinen während der Brut- und Aufzuchtzeit (April bis August) sind bodenbrütende Vogelarten wie das Rebhuhn direkt gefährdet.
 - Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Lebensstätten): Das Bauvorhaben vernichtet essenzielle Brut-, Nahrungs- und Ruhestätten einer streng geschützten beziehungsweise besonders geschützten Art.
- 3) Forderungen und notwendige Maßnahmen: Um geltendes Artenschutzrecht zu wahren, fordere ich die Gemeinde/Stadt auf, folgende Schritte umgehend einzuleiten:
 - Durchführung eines Fachgutachtens: Es ist eine professionelle, artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch unabhängige Gutachter zu beauftragen, welche die Bestände im Frühjahr/Frühsummer (Balzzeit) exakt kartiert. Die sporadische und nicht kompetente Überprüfung durch nicht fachkundige Mitarbeiter der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner Bamberg, ist nicht aussagekräftig.
 - Anpassung der Planung: Bis zum Vorliegen der artenschutzrechtlichen Ergebnisse ist das Bebauungsplanverfahren ruhend zu stellen. Bei Bestätigung des Vorkommens müssen Bereiche aus dem Baufenster herausgenommen oder entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen werden, wie es auch in vergleichbaren Verfahren üblich ist.
 - Berücksichtigung der Leitart: Das Rebhuhn gilt als Schirmart für die Artenvielfalt der Agrarlandschaft. Ein Schutz des Rebhuhns dient demnach dem Erhalt der gesamten lokalen Biodiversität.

Ich gehe davon aus, dass die zuständige Untere Naturschutzbehörde in dieses Verfahren einbezogen wird. Ich bitte um eine schriftliche Stellungnahme zu diesen Einwänden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.“

Beschlussvorschlag:

Auch die Aussage, im Plangebiet sei ein Rebhuhnvorkommen vorhanden, konkret sogar ein Brutplatz, wird nicht mit Fakten (Bild-, Fotobeweise o. ä. belegt) und damit nicht prüfbar. Unabhängig davon stellt die Stadt Bad Staffelstein zur Faktenlage folgendes fest:

- Eine dem BUND vorliegende Meldung (Video, Feb. 2026) des Rebhuhns als Nahrungsgast im Plangebiet liegt der Stadt zwischenzeitlich vor.
- Sofern sich das Rebhuhn im Plangebiet zur Nahrungssuche aufhält, steht diese Tatsache grundsätzlich dem BBP/GOP bzw. der späteren Realisierung neuer Siedlungsflächen in diesem Bereich weder rechtlich noch fachlich entgegen.
- Bei keiner der in den Jahren 2024 und bis April 2026 durchgeführten Begehungen gelangen Artnachweise des Rebhuhnes.

- **Im Juni/Juli 2026 erfolgten zwei weitere Begehungen jeweils von Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenuntergang (jeweils ohne Befund)**

Stellungnahme:

„Entwässerung und Kanalisation: Zwar führt die Begründung aus, dass die Schmutzwasserkanalisation ausreichend leistungsfähig sei. Gleichzeitig wird jedoch ausdrücklich festgestellt, dass die bestehende Kanalisation die künftig anfallenden Niederschlagswassermengen nicht ohne weitere Maßnahmen aufnehmen kann. Deshalb werden Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen vorgeschrieben. Daraus lässt sich die Frage ableiten, ob die geplanten Maßnahmen auch bei Starkregenereignissen dauerhaft ausreichend sind und welche Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die bestehende Kanalisation im Umfeld des Plangebietes nicht dafür ausgelegt ist, die künftig anfallenden Niederschlagswassermengen vollständig aufzunehmen. Deshalb sind Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse bestehen erhebliche Bedenken, ob die vorgesehenen Maßnahmen langfristig ausreichend dimensioniert sind. Insbesondere bitte ich um eine nachvollziehbare Darstellung,

- wie die Funktionsfähigkeit der Entwässerung auch bei Starkregenereignissen sichergestellt wird,
- welche Auswirkungen auf bestehende Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden können,
- wie mögliche Oberflächenabflüsse kontrolliert werden und
- welche Sicherheitsreserven bei der Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen berücksichtigt wurden.

Es sollte ausgeschlossen werden, dass durch die zusätzliche Versiegelung im Baugebiet eine Verschlechterung der Entwässerungssituation oder eine Erhöhung des Überflutungsrisikos für die bestehende Nachbarschaft entsteht.“

Beschlussvorschlag:

Die Schmutz- und die Niederschlagswasserbeseitigung sind funktional getrennt voneinander zu betrachten. Die Planunterlagen führen hier richtig aus, dass die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ausreichend leistungsfähig ist, auch die künftig im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen qualifiziert, geordnet und schadfrei für Dritte ableiten zu können. Hingegen ist die vor Ort vorhandene Regenwasserkanalisation nicht ausreichend leistungsfähig, um das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (aus den versiegelten und überbauten Flächen) ohne zusätzliche, im Plangebiet zu ergreifende Maßnahmen schadfrei für Dritte ableiten zu können. Daher ist festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrund zu versickern ist. Demnach belastet die Niederschlagswasserbeseitigung der Geltungsbereichsflächen die bestehende Regenwasserkanalisation im Regelfall nicht. Ausschließlich die Notüberläufe künftig notwendiger Versickerungseinrichtungen dürfen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, was jedoch nicht zu deren Überlastung führt/führen kann. Im Übrigen ist die Dimensionierung der Niederschlagswasserableitung Teil der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungen bzw. wasserrechtlichen Genehmigung. Mehr ist auf der Ebene der Bauleitplanung unter dem Aspekt der Erschließung nicht geschuldet.

Stellungnahme:

„Gebäudehöhe, Einfügung in die bestehende Bebauung und Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Laut Planunterlagen sind Gebäudehöhen von bis zu 11,0 m bzw. 11,5 m sowie bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung ist jedoch überwiegend durch Einfamilienhäuser mit deutlich geringerer Gebäudehöhe geprägt. Die vorgesehenen Festsetzungen erscheinen daher im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur und das bestehende Ortsbild nicht ausreichend an die Nachbarbebauung angepasst. Es besteht die Befürchtung, dass die geplanten Gebäude aufgrund ihrer Höhe und Kubatur die angrenzenden Wohngrundstücke erheblich beeinträchtigen können. Insbesondere sind folgende Auswirkungen zu erwarten

- verstärkte Verschattung von Wohnhäusern, Terrassen und Gartenflächen,
- Verlust bestehender Sichtbeziehungen,
- Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Nachbargrundstücke,
- eine deutliche Veränderung des gewachsenen Orts- und Siedlungsbildes sowie
- eine gegenüber der bestehenden Einfamilienhausbebauung unverhältnismäßige Verdichtung.

Ich bitte daher zu prüfen, ob entlang der bestehenden Wohnbebauung geringere Gebäudehöhen, eine reduzierte Anzahl an Vollgeschossen oder abgestufte Baukörper festgesetzt werden können. Dadurch könnte ein verträglicher Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und der vorhandenen Einfamilienhausbebauung geschaffen und die Belastungen für die unmittelbaren Anwohner reduziert werden. Die Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhen auf die benachbarten Grundstücke sollten im weiteren Verfahren detailliert untersucht und bei der Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich schriftlich über die Abwägung meiner Einwendungen zu informieren.“

Beschlussvorschlag:

Der im Norden benachbarte, rechtskräftige Bebauungsplan „Südwestlich der Angerstraße II“ setzt in den an den Geltungsbereich des prüfgegenständlichen BBP/GOP angrenzenden Flächen Einfamilien- und Doppelhäuser mit höchstens 2 Vollgeschossen fest, jedoch ohne eine Höhenbegrenzung. Südlich des Geltungsbereiches des BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ befinden sich beispielsweise zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen mit genehmigten Höhen von 10,28 m und 11,54 m. Die im Bereich BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ höchstzulässigen Gebäudehöhen (11,0 m und 11,5 m) fügen sich städtebaulich ein. Weiterhin gelten die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Bereits hierdurch ist grundsätzlich eine negativ erhebliche Beeinträchtigung der Bestandsnachbarschaft im Hinblick auf Belichtung, Durchlüftung o. ä. ausgeschlossen. Der BBP/GOP trägt den diesbezüglichen Belangen der angrenzenden Bestandsgebäude zusätzlich dadurch Rechnung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nicht nur den gesetzlich geltenden Mindestgrenzabstand von 3,0 m einhalten, sondern bereits aus Gründen des Entgegenkommens und als Signal der besonderen Rücksichtnahme auf 5,0 m zurückgenommen wurden. Auch dies trägt dazu bei, keine bedrängende Wirkung aufkommen zu lassen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem planerischen Willen der Stadt Bad Staffelstein hinsichtlich eines maßvollen Umganges mit dem Schutzgut Boden/Flächen sowie den gleichlautenden Normvorgaben der Landes- und Regionalplanung, wonach in Anspruch genommene Flächen möglichst optimal zu nutzen sind. Unter diesem Aspekt sind große Einzelgrundstücke mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern nicht mehr das vorrangig zu verfolgende städtebauliche Ziel. Mit dem vorliegenden Plan ermöglicht die Stadt Bad Staffelstein aktiv, auch anderen Wohnwünsche, der aktuellen Marktsituation und einem anderen Nachfragesegment Rechnung tragen zu können. Bereits derzeit befinden sich Mehrfamiliengebäude und andere großvolumige Baukörper (z. B. Schule) im direkten Umfeld der Bayernstraße, so dass sich auch derartige Bauformen, sollten sie im Plangebiet zur Umsetzung kommen, in den Bestand einfügen werden.

4. Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], [REDACTED], 96231 Bad Staffelstein, Schreiben vom 02.06.2026

Stellungnahme:

„Als direkte Anwohner ([REDACTED]) des geplanten Baugebietes „St. - Veit - Straße“ möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Punkte vorbringen:

Unzureichende Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Gesundheitsbelangen: Nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Klimas sowie die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Aus unserer Sicht wird diesen Anforderungen die vorliegende Planung

nicht ausreichend gerecht. Die geplante Bebauung führt zum Verlust bislang unversiegelter Freiflächen, die wichtige Funktionen für das lokale Klima erfüllen. Diese Flächen tragen zur Kaltluftentstehung, zur Durchlüftung des Siedlungsbereichs sowie zur Minderung sommerlicher Hitzebelastungen bei. Ihre Bebauung kann zu einer Verschlechterung des Mikroklimas und zu einer stärkeren Aufheizung der angrenzenden Wohngebiete führen. Gerade für die Kurstadt Bad Staffelstein, deren Attraktivität und Gesundheitsfunktion wesentlich auf einer hohen Umwelt- und Aufenthaltsqualität beruhen, kommt dem Erhalt von Frischluft- und Kaltluftschneisen besondere Bedeutung zu. Die Planung lässt nicht erkennen, dass die klimatischen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbevölkerung und auf die langfristige Entwicklung des Stadtklimas ausreichend untersucht und bewertet wurden.“

Beschlussvorschlag:

Der Einwand greift nicht durch. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf die hierzu vorhandenen Ausführungen in ihrer Planbegründung (s. Teil A. Kap. 11.2 „Klima“, 11.3 „Luft“ und 11.4 „Energiekonzept“). Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht und wurde seitens der für die Prüfung diesbezüglicher Belange maßgebenden Fachbehörden auch nicht eingefordert.

Stellungnahme:

„Darüber hinaus steht die Ausweisung neuer Bauflächen im Widerspruch zu den Erfordernissen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.“

Beschlussvorschlag:

Der Einwand geht ins Leere. Es handelt sich tatsächlich nicht um die Ausweisung neuer Bauflächen, sondern um die planerische Konkretisierung eines bereits im wirksamen FNP/LSP zum Ausdruck gebrachten Planungswillens, denn hier sind Bauflächen dargestellt. Insofern ist bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des gemeindlichen FNP-/LSP die planerische Entscheidung gefallen, die Geltungsbereichsflächen zu Wohnbauzwecken zu entwickeln. Unabhängig davon setzt sich die Stadt Bad Staffelstein mit dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Planbegründung und im Umweltbericht auseinander und trägt diesem Belang gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umfassend Rechnung. Auf die diesbezüglich relevanten Belange u. a. in Teil A. Kapitel 11.1 „Boden und Wasser“ wird hingewiesen. Darüber hinaus hat die Stadt Bad Staffelstein dargelegt und begründet, wie sie die diesbezüglichen Zielvorgaben der Landes- und der Regionalplanung berücksichtigt hat.

Stellungnahme:

„Die weitere Versiegelung bislang offener Flächen vermindert die Versickerungsfähigkeit des Bodens und erhöht die Risiken bei Starkregenereignissen. Hier wird durch den Bau von Wohnblöcken mit entsprechenden Garagen, die auf dem Gelände lt. Bebauungsplan genehmigt sind, ein erheblicher Teil an Fläche versiegelt. Es ist aus den Planungsunterlagen auch nicht ausreichend ersichtlich, ob die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung auf die Entwässerungssituation, die Grundwasserneubildung sowie die Folgen von Starkregenereignissen ausreichend untersucht wurden. Insbesondere sollte nachgewiesen werden, dass die geplante Bebauung nicht zu einer Verschärfung der Oberflächenabflüsse oder Überlastungen der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur führt. Insbesondere sollte hier genauestens geprüft werden, ob das vorgeschlagene Konzept mit der Errichtung von Sickerschächten bei Starkregengüssen überhaupt ausreichend greift.“

Beschlussvorschlag:

Entgegen anderslautenden Aussagen setzt sich die vorgelegte Planung mit den genannten Belangen umfangreich auseinander (z. B. s. Teil A. Kap. 11.1 Boden und Wasser“, Teil A. Kap. 8.5 „Flächen für die Abwasserbeseitigung“, Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Die Versickerung im Plangebiet wird nachgelagert an das Bauleitplanverfahren im Zuge der Bauvorlage und der wasserrechtlichen Genehmigung entsprechend di-

mensioniert. Dabei werden die aktuell geltenden hohen gesetzlichen und technischen Standards zugrunde gelegt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass diesbezügliche Belange nicht zu Lasten der Bestandsbebauung im Umfeld gehen.

Stellungnahme:

„Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden sollen, solange Potenziale der Innenentwicklung, Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet nicht umfassend ausgeschöpft sind. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte konsequent Beachtung finden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf die hierzu in ihren Planunterlagen enthaltenen Ausführungen (z. B. Teil A. Kap. 2. „Planungsanlass und Planungsziele“).

Stellungnahme:

„Die vorgesehene zulässige Bebauung erlaubt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, was den bisherigen Charakter des Wohngebiets nachhaltig verändern würde. Das dem Bebauungsplan angrenzende Wohngebiet „Bayernstraße“ ist geprägt durch Einfamilienwohnhäuser mit geringen Gebäudehöhen und aufgelockerter Bauweise. Bestehende Anwohner müssen die Folgen einer Planung tragen, deren Nutzen überwiegend Dritten zugutekommt. Dies führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld, stattdessen wäre es sinnvoll, alternative Lösungen zu prüfen, die den Schutz bestehender Wohngebiete, den Erhalt von Freiflächen sowie die berechtigten Interessen der Anwohner stärker berücksichtigen. Eine Vorgabe im Bebauungsplan, dass im Anschluss der bestehenden Einfamilienhäuser nur mit weiteren Einfamilienhäuser weiter gebaut werden sollte, wäre eine Option.“

Beschlussvorschlag:

Der ausschließliche Bezug auf das Wohngebiet „Bayernstraße“ und die hier vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung greift zu kurz, denn das bestehende übrige Siedlungsumfeld beispielsweise entlang der St. - Veit - Straße, der Dr. - Hümmer - Straße und/oder der Sudetenstraße sind bereits derzeit sowohl von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern als auch mehrfach durch Mehrfamilienwohngebäude geprägt. Insofern lässt der vorliegend prüfrelevante BBP/GOP „St. - Veit - Straße“ an der Schnittstelle zwischen den bestehenden Siedlungsflächen konsequenterweise auch Mehrfamilienwohngebäude zu. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass und warum die Wohn- und Lebensqualität im Umfeld der Geltungsbereichsflächen nicht beeinträchtigt werden (z. B. s. Teil A. Kap. 7.8.1 „Landschafts- und Siedlungsbild“, Kap. 7.8.2 „Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse“). Künftige Bauherren/-innen innerhalb der Geltungsbereichsflächen nehmen die gleichen Rechte in Anspruch, die u. a. auch die Einwendungsführer bei der auf Grundlage eines Bebauungsplanes zulässigen Errichtung ihres eigenen Wohngebäudes in Anspruch genommen haben. Auch die Aufstellung des BBP/GOP „Südwestlich der Angerstraße II“ hat das frühere Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der bis dato vorhandenen Nachbarschaft verändert. Durch die Zulassung von kompakteren Siedlungsformen wie Reihenhäusern und Hausgruppen erfolgt der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die Planung ist zum Nutzen bestehender oder neuer Anwohner der Stadt Bad Staffelstein. Es können Wohnangebote für Familien oder 1 - oder 2 - Personenhaushalte entstehen. Die vorhandenen Ackerflächen stellen keine für die Stadtbewohner nutzbaren Freiflächen dar.

Stellungnahme:

„Kommunale Wärmeplanung: Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Nach § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Ohne Kenntnis der zukünftigen Wärmeversorgungsstrategie der Stadt kann derzeit nicht beurteilt werden, ob das geplante Bau-

gebiet den langfristigen Anforderungen an eine klimaneutrale und energieeffiziente Wärmeversorgung entspricht. Die Stadt Bad Staffelstein hat die Kommunale Wärmeplanung Anfang Januar 2026 begonnen, deren Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen. Gleichzeitig erfolgt die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der Größe von über 15.000 qm zu einem Zeitpunkt, an dem die Kommunale Wärmeplanung der Stadt noch nicht abgeschlossen ist. Damit ist nicht ausreichend geklärt, wie das geplante Baugebiet langfristig und Klimaschutzkonform mit Wärme versorgt werden soll. Aus Sicht der Planungssicherheit wäre es sachgerecht, zunächst die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung abzuwarten und diese in die Bauleitplanung einzubeziehen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass heute städtebauliche Entscheidungen getroffen werden, die später nicht optimal mit den Ergebnissen der Wärmeplanung harmonisieren. Es erscheint widersprüchlich, einerseits erhebliche neue Wohnbauflächen auszuweisen und andererseits die grundlegenden Fragen der zukünftigen Wärmeversorgung erst im Rahmen der derzeit laufenden Kommunalen Wärmeversorgung zu untersuchen. Die Stadt sollte zunächst die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung abwarten und auf dieser Grundlage entscheiden, ob und in welchem Umfang und mit welchem Energiekonzept eine weitere Bebauung überhaupt sinnvoll und nachhaltig ist. Besonders kritisch ist zudem, dass die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Bad Staffelstein noch nicht abgeschlossen ist. Damit fehlt bislang eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung, wie neue Wohngebiete langfristig energieeffizient und klimaverträglich versorgt werden sollen. Aus Gründen einer nachhaltigen und vor-ausschauenden Stadtentwicklung sollten die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung zunächst abgewartet und in die Bauleitplanung integriert werden.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein erkennt weder die Bedeutung des Klimaschutzes noch die Anforderungen einer nachhaltigen Wärmeversorgung. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Planbegründung enthält hierzu ausführliche Aussagen zum Themenkomplex Energieeinsparung, Energieeffizienz, erneuerbare Energien sowie zu den gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergie- und Energiefachrechts (s. Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“). Die Stadt Bad Staffelstein hat die kommunale Wärmeplanung Anfang des Jahres 2026 begonnen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen deren Ergebnisse noch nicht vor. Weder aus dem BauGB noch aus den Regelungen zur kommunalen Wärmeplanung ergibt sich jedoch eine Verpflichtung, die Aufstellung eines BBP/GOP bis zum Abschluss der kommunalen Wärmeplanung zurückzustellen. Die kommunale Wärmeplanung stellt ein strategisches Planungsinstrument dar, das der langfristigen Entwicklung einer klimaneutralen Wärmeversorgung dient. Sie begründet keine Sperrwirkung für laufende Bauleitplanverfahren. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen und vorhandene technische Infrastrukturen an. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für Wohnnutzungen wird durch die noch nicht abgeschlossene kommunale Wärmeplanung nicht in Frage gestellt. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die geplante Wohnbebauung einer künftig denkbaren Wärmeversorgungsstrategie der Stadt Bad Staffelstein entgegenstehen oder deren Umsetzung wesentlich erschweren würde und dies genauso wenig, wie die bereits bestehenden Siedlungsflächen. Die Stadt Bad Staffelstein hat darüber hinaus geprüft, ob Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB getroffen werden sollen. Besondere städtebauliche Gründe, die weitergehende verpflichtende Vorgaben zur Nutzung bestimmter Energieformen oder technischer Anlagen rechtfertigen würden, konnten nicht erkannt werden. Unabhängig hiervon sind die zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sowie sonstiger energiefachrechtlicher Vorschriften von den Bauherren/-innen einzuhalten. Die Stadt Bad Staffelstein hält daher an der Planung fest. Ein Abwarten der Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung ist weder rechtlich erforderlich noch aus städtebaulichen Gründen geboten.

Stellungnahme:

„Wir fordern daher, die klimatischen, umweltbezogenen und gesundheitlichen Auswirkungen in der Planung umfassend nachzuweisen und in den weiteren Abwägungen deutlich stärker zu berücksichtigen. Bis zum Vorliegen entsprechender Untersuchungen sollte der Bebauungsplan nicht wei-

terverfolgt werden. Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung unserer vorgebrachten Argumente und um entsprechende Behandlung im Rahmen der Abwägung gemäß Baugesetzbuch und eine schriftliche Stellungnahme ihrerseits.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf ihre vorhergehenden Beschlüsse, die an dieser Stelle analog gelten. Klimatische, umweltbezogene und gesundheitliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

B1. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN-/TRÄGERBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Sachverhalt:

Von folgenden Behörden/Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
- Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- 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 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:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 05.05.2026
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg - Kulmbach, Coburg, Schreiben vom 12.06.2026 und vom 15.06.2026
- BIL eG Leitungsauskunft, Bonn, Köln, Berlin, Schreiben vom 30.04.2026
- Gemeinde Untersiemau, Schreiben vom 26.05.2026
- 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 Sachgebiet (SG) 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 beiden genannten Nutzungen wurden zwischenzeitlich empfehlungsgemäß in die textliche Festsetzung Ziffer 1.1 aufgenommen. An den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 wird unverändert festgehalten; diese haben sich bewährt und sind rechtssicher sowie eindeutig formuliert. Wie mit Blick auf die vorhandene Begründung zu erkennen ist, sind in Kapitel 8.2 („Maß der baulichen Nutzungen“) bereits detaillierte Abbildungen (Abbildungen 11 – 12) vorhanden, die als Auslegungshilfe die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festsetzungen und insbesondere der unteren Höhenbezugspunkte zusätzlich erleichtern. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich daher nicht.

1.2 SG 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.“

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

„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.“

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen beziehen sich auf die im Parallelverfahren durchgeführte FNP-/LSP - Änderung. Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf die hierzu gesondert gefassten Beschlüsse.

Stellungnahme:

„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:

Die Stadt Bad Staffelstein verweist auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in ihrer Planbegründung (s. Teil A. Kap. 12 „Artenschutzrechtliche Belange“). Darin wird auf alle seitens des SG Naturschutzrecht genannten Artengruppen eingegangen. Im Rahmen der 2024 und 2026 durchgeführten Begehungen konnte im Plangebiet kein Rebhühnnachweis erbracht werden und auch kein Brutnachweis anderer Bodenbrüterarten. Im Rahmen der Fortschreibung des Planvorentwurfes zum Planentwurf wurden im Juni/Juli 2026 zwischenzeitlich weitere Begehungen u. a. mit dem Schwerpunkt auf das Rebhuhn und die Wachtel durchgeführt. Gemäß der anerkannten Methodenstandards können in dieser Zeit insbesondere Familienverbände (Junge führende Altvögel) des Rebhuhns bzw. rufende Männchen der Wachtel erfasst/beobachtet werden. Auch bei den im Juni/Juli 2026 durchgeführten Begehungen in der Dämmerung konnten im Plangebiet keine Nachweise erbracht werden.

Über die reine Mitteilung hinaus, es läge für das Plangebiet die Meldung einer Rebhuhnsichtung vor, wurden der Stadt Bad Staffelstein seitens des LRA Lichtenfels keine konkreten Informationen (z. B. Angabe zur genauen lagemäßigen Verortung der Sichtungen, Bildbelege, kartografischen Darstellungen) zur Verfügung gestellt, so dass diese Information fachlich nicht bewertet und eingeordnet werden konnte. Daher hat sich die Stadt Bad Staffelstein selbst darum bemüht, konkretere Informationen zu erhalten. Auf fernmündliche Nachfrage zunächst am LRA Lichtenfels (SG Naturschutzrecht) wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem aus dem Februar 2026 stammenden Befund nicht um eine Sichtung durch den BUND selbst handelt, sondern um eine Beobachtung durch Dritte. Das dem BUND zur Verfügung gestellte Bildmaterial werde seit Februar 2026 geprüft/verifiziert, so das LRA. Eine fachliche Bestätigung läge bisher nicht vor. Daraufhin nahm die Stadt Bad Staffelstein Kontakt mit dem lokalen BN - Umweltbüro auf und bat um Übermittlung entsprechender Angaben. Das mittlerweile vorliegende Video vom Februar 2026 zeigt Rebhühner als Nahrungsgäste im Plangebiet.

Die gemeldete Sichtbeobachtung der Rebhühner im Februar 2026 stellt lediglich einen Hinweis auf eine mögliche Nutzung des Plangebiets als temporäre Nahrungshabitatfläche dar. Auch aus dieser Winterbeobachtung kann weder auf das Vorliegen eines Brutreviers noch auf das Vorhandensein eines Fortpflanzungs- oder Ruhestandes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschlossen werden. Hierfür wären weitergehende, räumlich und zeitlich konkretisierte Nachweise erforderlich. 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.

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 m³ bei klein- bis mittelkronigen sowie 20 m³ 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 vorgeschlagenen Formulierungen wurden zwischenzeitlich in die textlichen Hinweise aufgenommen.

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 ruderales Trocken- u. Halbtrockenrasen, trockne bis mäßig trockne ruderales 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 2024 erstellte BNT - Kartierung wurde aufgrund der genannten Hinweise im Juni 2026 vor Ort überprüft und für den Entwurf entsprechend aktualisiert. Bei der aktuellen Begehung im Juni 2026 wurden in den Äckern gemäß Arbeitshilfe zur Biotopwertliste jeweils für repräsentative Probestreifen einer Größe von 30 x 2 m Artenlisten wertgebender Segetalvegetation erstellt. Auch für die Saumstreifen wurden Artenlisten erstellt und der Planbegründung zum Planentwurf zwischenzeitlich beigefügt. Die bisher vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde fortgeschrieben.

Stellungnahme:

„Zu Kap. 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.“

Beschlussvorschlag:

Der Aspekt von Lichtemissionen ist mittels Festsetzungen berücksichtigt. Ergänzend hierzu verweist die Stadt Bad Staffelstein auf ihre umfangreich vorhandenen Ausführungen in der Planbegründung (s. Teil A. Kap. 10.5 „Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen“). Da diese bis dato schwerpunktmäßig auf den Schutz von Insekten und Vögeln abstellen, wurde dieses Kapitel zwischenzeitlich auch um die Angabe ergänzt, dass die vorhandenen Ausführungen analog für den Schutz der Artengruppe Fledermäuse zutreffen.

Stellungnahme:

„Zu Kap. 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:

Wie bereits erwähnt, waren/sind die Begehungen im Plangebiet noch nicht abgeschlossen und wurden im Juni/Juli 2026 fortgeführt. Wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, bestätigt das LRA die Einschätzung der Stadt Bad Staffelstein, dass das Plangebiet durch das Rebhuhn zumindest in den Wintermonaten zur Nahrungsgewinnung genutzt werden könnte bzw. hierfür geeignet sei. Die zuletzt im Juni/Juli 2026 durchgeführten Begehungen erfolgten von Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenuntergang und erbrachten jeweils erneut keine Nachweise. Zu den bis dato 2024 und im April 2026 nach Sonnenaufgang durchgeführten Bestandsbegehungen ist festzustellen, dass die gewählten Kartierzeiten konkret hinsichtlich des Rebhuhnes zwar nicht vollumfänglich den Empfehlungen anerkannter Methodenstandards entsprachen, da sich Rebhühner dann zu diesen Zeiten im Regelfall bereits zurückgezogen und in Deckung begeben haben. Jedoch erscheint/erschien dieses Vorgehen im konkreten Einzelfall fachlich gut vertretbar. Die Geltungsbereichsflächen sind klein. Die zu überschauenden, zu prüfenden Flächen und Distanzen waren/sind gering. Die Flächen waren/sind aus allen Richtungen gut überschau-/einsehbar und an drei Seiten von Siedlungsflächen eingefasst. Männchen reagieren bei Annäherung des Menschen häufig mit Rufen oder Auffliegen, trotz Kartierzeiten erst nach dem Sonnenaufgang. Als potenzieller Fluchtweg stand/steht nur eine Himmelsrichtung (Westen Richtung freier Landschaft) und eine Plangebietsgrenze zur Verfügung, was die Überwachung gleichfalls erleichterte. Bei den Begehungen nach Sonnenaufgang wurden keine Individuen aufgeschreckt. Aus den genannten Gründen verbleibt bezüglich des Rebhuhnes nach Einschätzung der Stadt Bad Staffelstein auch keine Restunsicherheit, insbesondere nicht, da die vorgesehenen Bauzeitenbeschränkung zur sicheren Seite als weitere Absicherung dafür sorgt, dass Verbotstatbestände selbst dann, wenn die Plangebietsflächen als Nahrungshabitat genutzt werden, nicht ausgelöst werden. Auch der Verlust der Geltungsbereichsflächen als potenzielles Nahrungshabitat begründet keinen Verlust eines westlich außerhalb des Plangebietes ggf. vorhandenen Revieres. Hierfür sind die Geltungsbereichsflächen zu klein und im Hinblick auf die Nahrungsgewinnung als suboptimal bzw. eingeschränkt nutzbar zu bezeichnen (nicht ungestört genug, allseitig bebaut/eingefasst, Jagddruck von Hauskatze, Bewirtschaftung der Ackerflächen usw.). Darüber hinaus stehen deutlich größere und besser geeignete Nahrungsgewinnungsflächen westlich außerhalb des Plangebietes im Bereich der hier vorhandenen, freien Landschaft zur Verfügung. Im Winterhalbjahr ist zudem die Zu-/Abwanderung z. B. aus angrenzenden gepflügten landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

Unabhängig von der Frage, ob eine Bauzeitenregelung grundsätzlich festgesetzt werden könnte, setzt die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung voraus, dass ohne diese Maßnahme und ohne diese Festsetzung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten wäre. Nach den nunmehr im Juni/Juli 2026 abgeschlossenen Begehungen und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen konnte ein Brutvorkommen planungsrelevanter Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. Daher ergibt sich nicht die gesetzlich notwendige Erforderlichkeit für eine derartige Festsetzung. Darüber hinaus ergibt sich auch bereits deswegen kein Regelungsdefizit bzw. ein ungelöster und/oder außerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht lösbarer Konflikt, da diesbezügliche Belange als Auflage im Rahmen städtebaulicher Verträge sanktioniert werden können, so wie in der Planbegründung textlich zum Ausdruck gebracht. Unter diesem Aspekt ergibt sich daher kein Änderungsbedarf.

Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag:

Eine entsprechende Empfehlung wurde zwischenzeitlich in die Planunterlagen aufgenommen.

1.3 Immissionsschutz

Stellungnahme:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geplant. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Gutachten durch Höhnen & 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.“

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

„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.“

Beschlussvorschlag:

Unter diesem Aspekt wurde in die textlichen Festsetzungen der Planurkunde zwischenzeitlich vorsorglich folgender Text eingearbeitet: „Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße, auf Basis der DIN 4109-1: 2018-01 nachzuweisen.“

Stellungnahme:

„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.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein hat die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere den Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschemissionen durch haustechnische Anlagen wie Wärmepumpen, Klimageräte, Kälteaggregate sowie Zu- und Abluftanlagen, in die Planung eingestellt. Dies erfolgte durch die Aufnahme eines entsprechenden textlichen Hinweises in die Planurkunde sowie durch entsprechende detaillierte Erläuterungen in der Begründung. Die genannten haustechnischen Anlagen unterliegen als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bereits unmittelbar den Anforderungen der §§ 22 ff. BImSchG. Danach sind sie so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, soweit sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die Beurteilung von Geräuschemissionen ist die TA Lärm heranzuziehen. Eine Übernahme der genannten Anforderungen als verbindliche textliche Festsetzung wird nicht vorgenommen. Der Bebauungsplan darf Festsetzungen nur auf Grundlage einer gesetzlichen Ermächtigung, insbesondere nach § 9 BauGB, treffen. Zwar können immissionsschutzbezogene Festsetzungen grundsätzlich insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gestützt werden. Diese Vorschrift ermöglicht Festsetzungen zu Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die hier in Rede stehenden Ausführungen betreffen jedoch nicht eine konkret bestimmte bauliche oder technische Vorkehrung, sondern allgemein den späteren Betrieb etwaiger, derzeit noch nicht feststehender haustechnischer Anlagen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist weder absehbar, ob solche Anlagen im jeweiligen Einzelfall errichtet werden, noch welche Art von Anlage, welcher Standort, welche Schallleistung und welche konkrete technische Ausführung gewählt werden. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist daher sachgerecht im jeweiligen bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Vollzug anhand der konkreten Anlage zu prüfen. Eine verbindliche Festsetzung abstrakter Teilbeurteilungspegel für künftig möglicherweise errichtete Einzelanlagen würde zudem die bereits unmittelbar geltenden Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der TA Lärm lediglich überlagern bzw. wiederholen. Hierfür besteht kein städtebauliches Regelungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde sieht es daher als rechtssicherer und systematisch zutreffend an, die Anforderungen nicht als eigenständige Festsetzung, sondern als klarstellenden Hinweis aufzunehmen. Der Hinweis entfaltet zwar keinen eigenständigen Festsetzungscharakter, macht Bauherrn und Anlagenbetreiber jedoch ausdrücklich auf die einzuhaltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aufmerksam. Die fachlichen Belange des Immissionsschutzes werden damit angemessen berücksichtigt, ohne die Grenzen der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten zu überschreiten. Der Anregung, die Regelungen zu haustechnischen Anlagen als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird daher nicht gefolgt. Die Ausführungen verbleiben als textlicher Hinweis in der Planurkunde und werden in der Begründung erläutert. Die immissionsschutzrechtli-

chen Anforderungen aus §§ 22 ff. BImSchG sowie der TA Lärm gelten unabhängig davon unmittelbar und sind im jeweiligen Einzelfall bei Errichtung und Betrieb haustechnischer Anlagen einzuhalten.

Stellungnahme:

„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 verbunden Schallschutzmaßnahmen, mit der Erschließung des Baugebietes gewartet wird, bis das Gebäude vollständig zurückgebaut wurde.“

Beschlussvorschlag:

Gemäß Auskunft des LRA Lichtenfels ist der Rückbau der Interimscontainer Ende 2028 vorgesehen. Da die Inbetriebnahme der Wohngebäude im Plangebiet frühestens 2029 erfolgt, liegt kein Lärmkonflikt vor.

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 des o. g. Vorhabens 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:“

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 Boden-

denkmäler (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).“

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“) und im Umweltbericht wird hingewiesen.

4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Coburg, Schreiben vom 07.05.2026

Stellungnahme:

„Mit E-Mails vom 30. April 2026 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 keine Einwände gegen die dargestellten Planungen. Wir möchten Ihnen jedoch einige Hinweise geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Bei Maßnahmen mit Grenzbezug (bspw. einzuhaltenden Grenzabständen oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
2. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Im Rahmen einer Fortführungsvermessung im April 2026 wurden die Flurstücke 1778 und 1779 zerlegt. Wir bitten die Kartengrundlage der Planungsunterlagen entsprechend zu aktualisieren. Darüber hinaus liegen im Planungsbereich derzeit keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
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. Darüber hinaus können einmessungspflichtige Gebäude noch nicht vermessungstechnisch erfasst und daher auch nicht in der DFK enthalten sein.
5. Für die Katasterführung und die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig Straßennamen und Hausnummern vergeben wären.
6. 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 weiter gehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise mit den Ziffern 1, 3, 4, 5 und 6 werden zur Kenntnis genommen und in nachgelagerten Planungsprozessen berücksichtigt. Zu Ziffer 2: Im zwischenzeitlich vorliegenden Entwurf wurde die Kartengrundlage der Planungsunterlagen aktualisiert.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 02.06.2026

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. Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK - Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Der beigegefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein wird gemeinsam mit den beauftragten Planungspartnern und den bauausführenden Firmen Bestand, Sicherheit und Betrieb der Bestandsleitungen sicherstellen/gewährleisten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse (Ausführungsplanung, Bauausführung, Bauvorlage) berücksichtigt. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen erfolgen rechtzeitig. Die Belange von TK - Leitungen bei der Ausführung von Pflanzungen in Leitungsnähe sind erkannt und berücksichtigt (s. Planbegründung Teil A. Kap. 8.6.1 „Allgemeine Hinweise“).

6. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schreiben vom 27.05.2026

Stellungnahme:

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben 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.

Kabelplanungen: Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege

und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

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 Stadt Bad Staffelstein wird gemeinsam mit den beauftragten Planungspartnern und den bauausführenden Firmen Bestand, Sicherheit und Betrieb der Bestandsleitungen sicherstellen/gewährleisten. Notwendige Abstimmungen/Koordinierungen erfolgen rechtzeitig. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen.

7. Vodafone GmbH, Nürnberg, Schreiben vom 05.06.2026

Stellungnahme:

„Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebauastträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebauastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Pla-

nungsbüro berücksichtigt werden. 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. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Kenntnisnahme:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

8. 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 (zuläs-

sige) 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.

9. 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 Ebensfeld am weiteren Verfahren nicht mehr zu beteiligen.

10. 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, wunschgemäß die Stadt Lichtenfels nicht mehr am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Stadtrat 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 Bebauungsplan (Stand 28.07.2026)
- 1 Begründung
- 1 Schalltechnische Untersuchung Fernwirkung
- 1 Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm
- 1 Bestands-/Bewertungs-/Eingriffsplan
- 1 Monitoring

Bad Staffelstein, 23.07.2026

Heppner