



# Stadt Bad Staffelstein

---

## 10. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grundfeld - Nordwest“

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB**

Bearbeitung:

Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



**Höhnen & Partner**  
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure  
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg  
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33  
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>3</b>
3.1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	3
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	3
3.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	3
3.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	5
3.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
<b>4.</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>

## 1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Die Stadt Bad Staffelstein plant im Nordwesten des Gemeindeteiles Grundfeld die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“. Wesentliches Ziel des vBBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“)“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen/ Pferdesportanlage („W/PSA“)“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, privater Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Weiden/Koppeln“ bzw. „Private Garten-/Grünflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die Stadt Bad Staffelstein verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde vom Landratsamt (LRA) Lichtenfels mit Schreiben vom 13.07.2006 genehmigt ist und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.07.2006 wirksam. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung wurde am 17.07.2018 festgestellt, mit Bescheid des LRA Lichtenfels vom 27.02.2020 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 28.09.2020 wirksam. Bis dato liegen neun wirksame FNP-/LSP - Änderung vor. Gemäß dem fortlaufenden Änderungsindex erhält die vorliegende erneute Änderung demnach den Änderungsindex „10“.

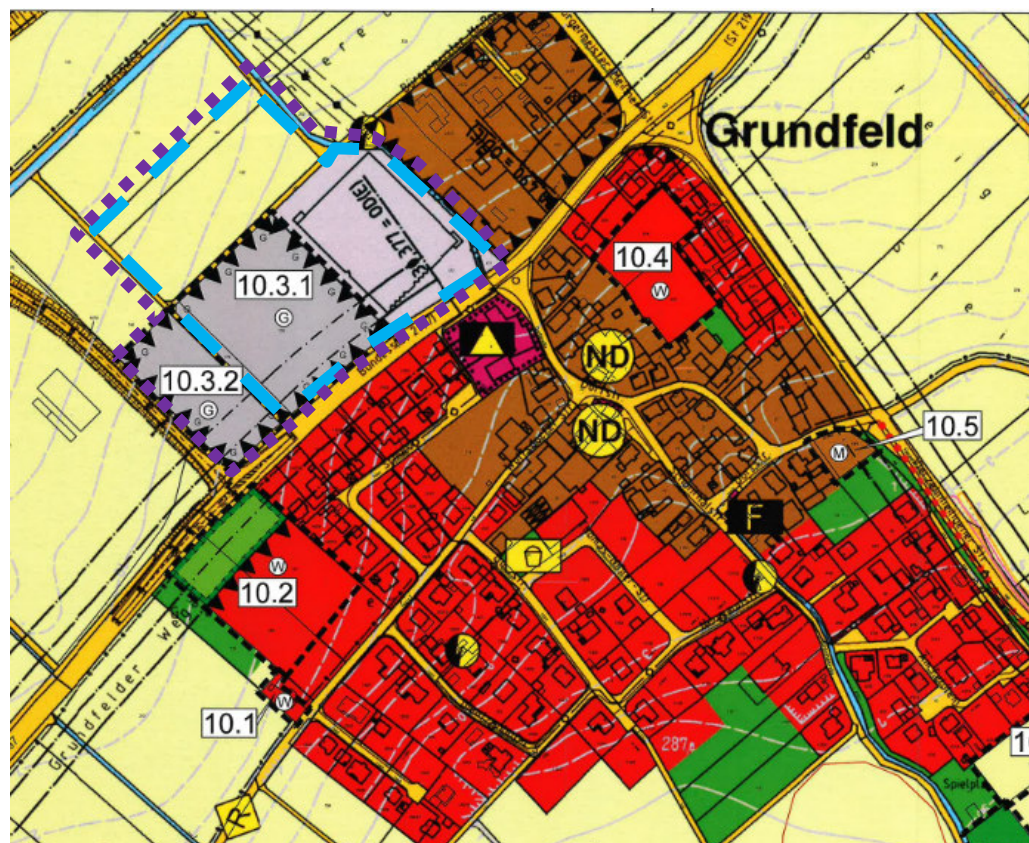


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des vBBP/GOP mit blau gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt, Geltungsbereich der FNP-/LSP – Änderung mit violett gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt); Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Stadt Bad Staffelstein)



Dem FNP/LSP sind für den Geltungsbereich folgende relevante Aussagen zu entnehmen (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1):

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (gelbe Flächen, s. Abb. 1)
- Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB (orangene Flächen, s. Abb. 1)
- Gewerbliche Bauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Nr. 1 BauGB (graue Flächen, s. Abb. 1)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (schwarze Sägeblattlinie, s. Abb. 1)
- Ortsdurchfahrtsgrenze St 2197 (schwarze Linie mit Zahlen und Kennzeichnung OD(E), s. Abb. 1)
- Fließgewässer (blaue Flächen, s. Abb. 1)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich wird, kann der vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“ nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der FNP/LSP daher geändert werden. Die notwendige FNP-/LSP - Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vBBP/GOP „Grundfeld Nordwest“.

Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-/LSP - Änderung erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein am 29.07.2025.

## 2. **BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES**

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	29.07.2025
Bekanntmachung Aufstellungs-/ Auslegungsbeschluss:	31.07.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.08.2025 - 05.09.2025
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	01.08.2025 - 05.09.2025
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	28.10.2025
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	10.11.2025
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	11.11.2025 - 12.12.2025
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	11.11.2025 - 12.12.2025
Feststellungsbeschluss:	27.01.2026
Genehmigung:	22.04.2026
Bekanntmachung Genehmigung:	08.05.2026

### **3. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **3.1 Zusammenfassung der Umweltprüfung**

Bezüglich der Notwendigkeit einer Umweltprüfung im Zuge der vorliegend prüfgegenständlichen FNP-/LSP - Änderung galt/gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Dieser Paragraph enthält eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff). Vor diesem Hintergrund wird auf das zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführte, verbindliche Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „Schmiedsgrund“ und auf die hier durchgeführte, detaillierte, den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB entsprechende Umweltprüfung verwiesen. Im Rahmen der vorliegenden, vorbereitenden Bauleitplanänderung ergeben/ergaben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären.

Bei der im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zum vBBP/GOP „Grundfeld Nordwest“ durchgeführten Umweltprüfung wurden die bestehenden Umweltmerkmale erfasst und mögliche Auswirkungen einer planungsbedingten Flächenumwidmung bewertet. Dabei zeigte sich, dass insbesondere Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung, zum Schall- und Immissionschutz, zur Baugebieterschließung, zu Belangen des Orts-/Siedlungsbildes, zur Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur der Plangebietsflächen, zu naturschutzfachlichen Belangen (insbesondere Erhalt von Bestandsgehölzen), zu artenschutzrechtlichen Belangen sowie zum Erhalt von Frei-/Grünflächen von zentraler Bedeutung waren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung flossen unmittelbar in die Planabwägung ein und wurden - sofern zutreffend und von Relevanz - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

#### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Es gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Bad Staffelstein ein.

#### **3.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg



- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer Bauernverband (BV), Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e. V., Erbdorf
- Kreishauptpflegerin, Fr. Göldner, Weismain
- Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
- Zweckverband (ZV) für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

Landratsamt (LRA) Lichtenfels, Sachgebiet (SG) Baurecht, Naturschutzrecht, Immissionsschutz Schreiben v. 05.09.2025 und vom 08.09.2025

Alle übermittelten Hinweise betrafen den im Parallelverfahren aufgestellten vBBP/GOP, so dass sich an dieser Stelle weitere Abwägungen erübrigten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg - Kulmbach, Coburg, Schreiben v. 02.09.2025 und vom 04.09.2025)

Es wurde mitgeteilt, dass keine Waldflächen von dem Vorhaben betroffen seien. Notwendige Abstände zwischen dem Vorhaben und dem westlich benachbarten Aussiedlerhof seien eingehalten/berücksichtigt, so dass auch aus Sicht des Bereiches Landwirtschaft keine Einwände beständen. Die Stadt Bad Staffelstein nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach, Schreiben v. 16.10.2025

Es ergingen Hinweise zu den Themen Wasserversorgung, Grundwasserschutz, vorsorgender Bodenschutz, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Gewässerschutz und Altlasten. Alle übermittelten Hinweise betrafen den im Parallelverfahren aufgestellten vBBP/GOP, so dass sich an dieser Stelle weitere Abwägungen erübrigten.

Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels, Schreiben v. 03.09.2025

Es ergingen Hinweise zur Gewährleistung der Durchlässigkeit von Böden, zur Reduzierung der Versiegelung, zur Förderung von Rauchschwalbenvorkommen, zur Absicherung offener Pferdetränken und zur Vermeidung von Vogelschlag. Alle übermittelten Hinweise betrafen den im Parallelverfahren aufgestellten vBBP/GOP, so dass sich an dieser Stelle weitere Abwägungen erübrigten.

Kreisbrandrat, Hr. Kraus, Schreiben v. 30.08.2025

Es ergingen Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu notwendigen Zufahrten bzw. Aufstellflächen. Einwände gegen die Planung beständen demnach nicht. Die Stadt Bad Staffelstein nahm diese Ausführungen zur Kenntnis und verwies auf ihre hierzu in den Planunterlagen vorhandenen Ausführungen. Diesbezügliche Belange seien erkannt und berücksichtigt.

### **3.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadt Bad Staffelstein gingen keine Stellungnahmen zu.

### **3.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- WWA Kronach, Kronach
- StBA Bamberg, Bamberg
- BLfD, Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer BV, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- AELF Coburg, Außenstelle Bad Staffelstein
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V., Erberndorf
- Kreisheimatpflegerin, Fr. Göldner, Weismain
- Polizeiinspektion Lichtenfels mit Bad Staffelstein und Altenkunstadt, Lichtenfels
- Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Coburg, Coburg

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 04.12.2025

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen übermittelt:

LRA Lichtenfels, SG Baurecht, fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, Naturschutzrecht, Immissionsschutz, Schreiben v. 10.12.2025

Alle übermittelten Hinweise betrafen den im Parallelverfahren aufgestellten vBBP/GOP, so dass sich an dieser Stelle weitere Abwägungen erübrigten.

Sonstiges:

Weitere neue, umweltrelevante Belange und Informationen wurden in diesem Verfahrensschritt nicht geäußert. Die in diesem Verfahrensschritt abgegebenen sonstigen Stellungnahmen waren entweder wort- und inhaltsgleich mit den bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen oder die Träger/Behörden verwiesen nochmals auf ihre während der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (so der Fall bei der Regierung von Oberfranken, dem StBA Bamberg und dem Kreisbrandrat). Auf eine Wiederholung der unter Kapitel 3.2 getätigten Ausführungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

#### 4. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG

Bereits in Kapitel 1 (Anlass der Planänderung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen war die Suche nach geeigneten entsprechend großen Flächen an anderen als den vorliegend gewählten Standorten nicht zielführend. Insofern ist die vorliegende Planänderung alternativlos.

Fazit: Die Stadt Bad Staffelstein hat ihren Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt. Sie kann nicht erkennen, wie die unvermeidbaren baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:  
Dipl. - Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 30.01.2026  
G:\STA2501\Bauleitplanung\FNP\FNP\_FB\Verf\_FB\2026-01-30-ZfE\_FB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg