



Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünord- nungsplan „Grundfeld - Nordwest“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 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

1.	ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
2.	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES	3
3.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG	4
3.1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	4
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	4
3.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	5
3.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	7
3.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	7
4.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	9



1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Ziel des vBBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“) Wohnen/ Pferdesportanlage („W/PSA“)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Das „SO“ teilt sich in zwei Teilflächen auf:

- „SO_{W/PSA} 1“: Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude zur privaten Nutzung (Haupt-, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports, private Gartenflächen)
- „SO_{W/PSA} 2“: Zulässig ist eine private Pferdesportanlage für maximal 12 Tiere in Stallhaltung sowie zusätzlich maximal 5 Tiere in Offenstallhaltung. Zulässig sind
 - eine Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik- Wasch- und Lagerräumen
 - eine Führ-/Longierhalle mit Wohnung für Stallpersonal
 - eine Bergehalle mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/ Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum sowie
 - ein Außenreitplatz.

Seitens des Vorhabenträgers (siehe (s.) Teil A. Kapitel (Kap.) 3.1 „Vorhabenträger“) geplant ist innerhalb der Geltungsbereichsflächen des vBBP/GOP weiterhin die Umwandlung bisher bestehender Ackerflächen in Weiden/ Koppeln. Die Entwicklung der Sondergebietsflächen erfolgt im Bereich bereits derzeit vollständig anthropogen überprägter, mit Gebäuden überbauter bzw. versiegelter Flächen.

Der wirksame FNP/LSP stellt für die südöstliche Geltungsbereichshälfte derzeit Siedlungsflächen im Sinne gewerblicher Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar, so dass grundsätzlich eine städtebauliche (Neu-) Entwicklung in diesem Bereich nicht überraschend kommt. Teile dieser gewerblichen Bauflächen sind bereits derzeit bebaut bzw. umfangreich versiegelt/befestigt. Beabsichtigt ist, den gesamten Altgebäudebestand (Lager-/Logistikhalle) zu beseitigen und an deren Stelle die für die private Pferdesportanlage notwendigen Gebäude und das private Wohnhaus zu errichten.

Die Festsetzung des „SO_{W/PSA}“ erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche des Ortsteiles Grundfeld in städtebaulich integrierter Lage. Die Festsetzung an der im vBBP/GOP fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil die Plangebietsflächen durch die Staatsstraße St 2197 („Bundesstraße“) sehr gut erschlossen und sehr gut an das örtliche/überörtliche Straßennetz angebunden sind. Darüber hinaus handelt es sich um teilflächig bebaute/versiegelte Flächen an der Schnittstelle zwischen der freien Landschaft und dem bestehenden Siedlungsgebiet, die sich für eine solche städtebauliche Neuentwicklung anbieten. Die Festsetzung des „SO_{W/PSA}“ fügt sich auch insofern in den städtebaulichen Bestand ein, als der wirksame, kommunale Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) nordöstlich des Plangebietes gemischte Bauflächen darstellt und südöstlich der St 2197 Wohnbauflä-



chen. Die Siedlungsflächen von Grundfeld sind als dörflich geprägte Siedlungsflächen anzusprechen. Die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen (Wohnen, private Tierhaltung) fügen sich in diese Prägung und in dieses Umfeld ein. Damit ist die Entwicklung des geplanten „SO_{W/PSA}“ gegenüber den bisher planerisch im FNP/LSP dargestellten und tatsächlich vorhandenen, gewerblichen Nutzungen als städtebaulich verträglicher/günstiger zu bezeichnen, als die in diesem Bereich vorhandene, bisherige kommunale Planungsabsicht und der faktische Bestand.

Auf dem Grundstück mit der Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 177 der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld befindet sich eine seit vielen Jahren leerstehende, ungenutzte Lager-/Betriebs-/Logistikhalle. Die übrigen Grundstücksflächen der Fl.-Nr. 177 (Gmkg. Grundfeld) sind nahezu vollständig versiegelt. Die Stadt Bad Staffelstein hat ein hohes Interesse daran, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und hier die Möglichkeit für eine Neuentwicklung zu schaffen. Mit dem vBBP/GOP verfolgt die Stadt Bad Staffelstein den Weg der Konversion, der Um-, Nach- und Neunutzung bzw. der Nachverdichtung einer vormaligen, innerörtlich gelegenen, großen Gewerbebrache sowie die Beseitigung von großmaßstäblichen Gebäudeleerständen.

Die Stadt Bad Staffelstein entspricht mit dem vBBP/GOP den Vorgaben des Bundesgesetzgebers sowie der Landes- und der Regionalplanung (s. Teil A. Kap. 6 „Planungsvorgaben“), wonach dem Schutz der Ressource „Boden/Fläche“ besonderes Augenmerk zu widmen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen ist einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung der Vorrang zu geben und insgesamt Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Die von der Stadt Bad Staffelstein mit dem vBBP/GOP vorbereitete Entwicklung entspricht hierbei dem europäischen Stadtverständnis. Sie beugt dem Wachstum des Siedlungskörpers in die Fläche hinein vor, vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft und die Gefahr disperser Siedlungs- und Stadtstrukturen und periphere, die gewachsenen urbanen Zentren gefährdende städtebauliche Entwicklungen, die auf die „Grüne Wiese“ außerhalb der Siedlungsflächen reichen. Der vBBP/GOP verfolgt letztlich folgende, wesentliche Planungsziele:

- Berücksichtigung des Gebotes, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes sowie seines Umfeldes
- Zuführung vormals gewerblich genutzter, innerörtlicher Bereiche in ein „SO_{W/PSA}“

Die Stadt Bad Staffelstein und ihr Gemeindegebiet haben als Wohn- und Lebensstandort bzw. als Standort für Handel, Gewerbe und Produktion hohe Qualität. Die Bereitstellung dafür notwendiger Entwicklungsflächen ist eine der vordringlichsten Maßnahmen und Aufgaben, denen sich die Stadtverwaltung gegenüber sieht. Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das Gemeindegebiet als Standort für Handel, Gewerbe, Betriebe sowie insbesondere auch zum Wohnen und Leben langfristig zu sichern bzw.



weiterzuentwickeln. Der vBBP/GOP ist ein Baustein auf dem Weg, dies sicherzustellen.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Siedlungsflächen als Wohnstandort und als Beitrag zur Revitalisierung vorhandener Flächenreserven entspricht der vBBP/GOP letztlich den städtebaulichen Zielen und Vorgaben, die sich die Stadt Bad Staffelstein gesetzt hat. Die Stadt Bad Staffelstein fördert auf diese Weise die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Siedlungsflächenteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Im Vordergrund steht weiterhin das Anliegen, mittels des vBBP/GOP die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Es ist Aufgabe der Stadt Bad Staffelstein alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Um-/Neunutzung bestehender Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ im Gemeindegebiet zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Stadt Bad Staffelstein profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Die Stadt Bad Staffelstein verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den vBBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein für den vBBP/GOP in seiner Sitzung am 29.07.2025 den notwendigen Aufstellungsbeschluss.

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
Satzungsbeschluss:	27.01.2026
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	08.05.2026

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

3.1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

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 Baugebietserschließung, 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)

Der Stadt Bad Staffelstein ging eine private Stellungnahme (Schreiben v. 02.09.2025) zu. Ein Anwohner Grundfelds (Eigentümer eines Wohnbaugrundstückes in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich) befürchtete in Folge der Vorhabenrealisierung eine Verschlechterung seines Gesundheitszustandes durch eine Zunahme von Allergenen (insbesondere Tierhaaren) in seinem Wohnumfeld. Die Stadt Bad Staffelstein teilte mit, die geschilderten gesundheitlichen Beeinträchtigungen seien bedauerlich und die befürchteten Beeinträchtigungen subjektiv nachvollziehbar, jedoch würde sich in Folge der Vorhabenrealisierung objektiv keine zusätzliche Zunahme von Emissionen in einem Umfang ergeben, der künftig zu einer unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigung der Gesundheit und der Lebensverhältnisse des Einwenders führe. Darüber hinaus unternahme die Planung alles, um auf die bestehenden Siedlungsflächen einwirkende Immissionen zu vermeiden bzw. wo immer möglich zu minimieren. Der Einwand greife insofern nicht durch.

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

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer Bauernverband (BV), Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität (VLAB) e. V., Erbdorf
- Kreisheimatpflegerin, 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, Fachbereich (FB) Naturschutzrecht, Schreiben v. 08.09.2025

Eingewendet wurden qualitative Defizite bei der Durchführung artenschutzrechtlicher Erhebungen betreffend die Artengruppe der Boden-, Gebäudebrüter und der gebäudebezogenen Fledermäuse. Hingewiesen wurde auf das Vorkommen eines vom LRA festgestellten Vorkommens einer streng geschützten Heuschreckenart. Darüber hinaus wurde für die vorhandene Schotterfläche (Herstellung erfolgte in der Vergangenheit wohl ohne Genehmigung) ein nachträglicher naturschutzfachlicher Ausgleich im Zuge des Bauleitplanverfahrens gefordert. Nach darauf hin erfolgter Abstimmung mit dem LRA, nach Fortschreibung bis dato vorliegender Planunterlagen und Dokumentationen zur Bestandserhebung konnten alle Einwände ausgeräumt werden. Für die festgestellte Heuschreckenart wurde im Plangebiet eine CEF - Fläche festgesetzt und noch während des laufenden Verfahrens baulich ausgeführt. Die Notwendigkeit des geforderten naturschutzfachlichen Ausgleiches widerrief das LRA, so dass diesbezüglich keinen weiteren Leistungen mehr notwendig wurden. Für den Aspekt „Bodenbrüter“ (konkret Feldlerche) wurde in Abstimmung mit dem LRA Lichtenfels eine CEF - Maßnahme/Fläche festgesetzt.

LRA Lichtenfels, FB Immissionsschutz, Schreiben v. 08.09.2025

Es wurde angeregt, die unter den textlichen Hinweisen enthaltene Empfehlung zur Ausführung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in die textlichen Festsetzungen zu verschieben, um dadurch im Plangebiet noch besser gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Stadt Bad Staffelstein erwiderte, dies sei weder rechtlich noch auf Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zwingend geboten; daher werde an der bisher vorhandenen Empfehlung unverändert festgehalten. Eingewendet wurde seitens des LRA weiterhin, die vorliegende schalltechnische Untersuchung enthalte nur Angaben zum Verkehrs-, jedoch nicht zum Gewerbelärm, konkret in Folge des an das Plangebiet angrenzenden Gastronomiebetriebes. Die Stadt Bad Staffelstein widerlegte diese Aussage mit Verweis auf die entsprechenden, konkret vorhandenen Textstellen, ergänzte jedoch unabhängig davon in ihrer schalltechnischen Untersuchung die zum Aspekt „Gewerbelärm“ vorhandenen Ausführungen.

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. Die Stadt Bad Staffelstein ihrerseits verwies auf die hierzu vorhandenen Angaben und Ausführungen in ihrer Planbegründung und im Umweltbericht. Wasserwirtschaftliche Belange seien erkannt und planerisch berücksichtigt. Weiterer inhaltlicher Handlungsbedarf ergab sich nicht.

Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg, Bamberg, Schreiben v. 05.09.2025

Es ergingen Hinweise zu den Aspekten Bauverbots- und Baubeschränkungszone. Für die innerhalb der Bauverbotszone geplanten Pflanzgebote wurde Zustimmung erteilt, sofern diese einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der St 2197 einhielten. Die Stadt Bad Staffelstein passte daraufhin ihre Planung entsprechend an. Weiterhin ergingen unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit Hinweise zu den Sichtflächen im Bereich der geplanten (= bestehenden Grundstückszufahrt). Die Stadt Bad Staffelstein überprüfte daraufhin ihre diesbezüglichen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Ausführungen in den Planunterlagen und passte diese an. Weiterhin ergingen Hinweise zum Lärmschutz. Die Stadt Bad Staffelstein verwies hierzu auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung, die diesbezügliche Belange berücksichtige und auf deren Grundlage entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen seien. Letztlich wurde der Stadt Bad Staffelstein mitgeteilt, aus dem Plangebiet heraus dürften den Straßengrundstücken kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Die straßenbautechnischen Entwässerungseinrichtungen dürften nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Bad Staffelstein verwies auf ihre diesbezüglich bereits in den Planunterlagen vorhandenen, gleichlautenden Ausführungen.

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
- BLfD, Referat B Q - Bauleitplanung, München
- Bayerischer BV, Geschäftsstelle Lichtenfels - Coburg, Bad Staffelstein
- BUND e. V., Kreisgruppe Lichtenfels, Lichtenfels
- LBV e. V., Bezirksgeschäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
- VLAB e. V., Erbdorf
- Kreisheimatpflegerin, Fr. Göldner, Weismain
- ZV 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
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg, Coburg, Schreiben vom 02.12.2025
- Polizeiinspektion Lichtenfels, Lichtenfels, Schreiben vom 12.11.2025

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

LRA Lichtenfels, FB Baurecht, Schreiben v. 10.12.2025

Eingewendet wurde, die innerhalb der privaten Grünflächen vorgesehenen Paddocks widersprächen der für die Grünfläche festgesetzten Zweckbestimmung („Weiden/Koppeln“). Die Paddockflächen sollte insofern in die SO - Flächen verschoben werden. Andernfalls seien für die damit verbundenen Eingriffe der naturschutzfachliche Eingriff und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Die Stadt Bad Staffelstein teilte diese Sichtweise nicht, begründete dies fachlich und erwiderte, an der Lage der Paddocks unverändert festzuhalten. Auch ein naturschutzfachlicher Ausgleich sei nicht notwendig. Selbst wenn dieser notwendig gewesen wäre - was vorliegend jedoch tatsächlich zu verneinen sei - , würde die Umwandlung bisher intensiv genutzter Ackerflächen in Weiden/Koppeln und die damit verbundene, naturschutzfachliche Aufwertung eine ausreichende Anzahl an Biotopwertpunkten generieren, um diesen Ausgleichsbedarf zu kompensieren. Entsprechende Berechnungen wären in der Planbegründung hierzu bereits vorhanden. Weiterhin wurde an-



geregt darüber nachzudenken, die zeichnerische Festsetzung von Pflanzgebotsflächen nördlich entlang der St 2198, die sowohl auf privaten Grünflächen als auch auf Sondergebietsflächen zum Liegen komme, anzupassen. Die Stadt Bad Staffelstein erwiderte, eine solche Anpassung sei nicht notwendig und begründete dies.

LRA Lichtenfels, FB Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, Schreiben v. 10.12.2025

Es wurden Hinweise zur Mistlagerung sowie zur Ausführung der Böden künftiger Einstellboxen übermittelt. Diese Hinweise wurden daraufhin durch die Stadt Bad Staffelstein der Vollständigkeit halber in die Planbegründung übernommen.

LRA Lichtenfels, FB Immissionsschutz, Schreiben v. 10.12.2025

Es wurde darauf hingewiesen, dass zusätzliche schalltechnische Untersuchungen vorgelegt werden müssten, sollten im Plangebiet entgegen der bisherigen Absichten Reitturniere oder andere Pferdesportveranstaltungen durchgeführt werden. Die Stadt Bad Staffelstein nahm diesen Hinweis zur Kenntnis.

LRA Lichtenfels, FA Naturschutzrecht, Schreiben v. 10.12.2025

Für die geplanten Paddockflächen wurde ein ergänzender, naturschutzrechtlicher Ausgleich gefordert. Die Stadt Bad Staffelstein verwies auf ihre Ausführungen zum gleichlautenden Einwurf des FB Baurecht (s. oben). Es wurde darum gebeten, die Festsetzung zu den Pflanzgebotsflächen um den Zusatz zu ergänzen, dass die hier geplanten Hecken in frei wachsender Form anzulegen seien. Die Stadt Bad Staffelstein nahm diese redaktionelle Ergänzung wunschgemäß vor. Seitens des LRA ergingen weiterhin Hinweise „Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen, die zur Kenntnis genommen wurden. Das LRA regte weiterhin an, eine wirksame und funktionale Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Die Stadt Bad Staffelstein erwiderte, dass über das festgesetzte Maß hinaus diesbezügliche keine weiteren Maßnahmen notwendig seien und begründete dies. Eingewendet wurde durch das LRA, dass innerhalb der Bauflächen kein Grünanteil festgelegt sei. Die Stadt Bad Staffelstein verwies hierzu auf die festgesetzte Grundflächenzahl; bereits dadurch sei gewährleistet, dass mindestens 20 % der festgesetzten Sonderbauflächen nicht überbaut und nicht versiegelt werden dürften. Insofern sei bereits hierdurch entgegen anderslautender Befürchtungen ein Grünanteil sichergestellt. Das LRA empfahl weiterhin eine Konkretisierung der vorhandenen Festsetzung zur Ausführung von Nisthilfen für gebäudebrütende Arten (konkret bezogen auf den Hausrotschwanz). Die Stadt Bad Staffelstein kam dieser Anregung nach und nahm eine entsprechende redaktionelle Ergänzung der Festsetzung vor.

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 Planung und Kurzbeschreibung“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Geltungsbereichflächen geführt haben.

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des vBBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle eines „Sonstigen Sondergebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des vBBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissions- und des Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Stadt Bad Staffelstein muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der vBBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Stadt Bad Staffelstein hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

Die Stadt Bad Staffelstein hat dargelegt, welche städtebaulichen Gründe sie zur Überplanung der Geltungsbereichflächen veranlasst haben.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Stadt Bad Staffelstein bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Stadt Bad Staffelstein die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Inte-



ressen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, des Verkehrswesens und wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt weder für die Stadt Bad Staffelstein noch für den Vorhabenträger eine prüfrelevante Alternative dar, da beide im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/ Nachteile rechtfertigen.

Mittels des vBBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und dem Vorhaben erreicht und sichergestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich der Art und des Umfanges der geplanten Nutzung („Sonstiges Sondergebiet“ keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. Grünlandflächen anstelle von Flächen für das „Sonstigen Sondergebietes“). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält die Stadt Bad Staffelstein ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Gleichzeitig hätte ein Reduzierung der GRZ innerhalb der Flächen für ein „Sonstiges Sondergebiet“ zu einer Funktionsbeeinträchtigung des Vorhabens geführt, was zu vermeiden war/ist. Es ist das Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Die Stadt Bad Staffelstein geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Fläche für ein „Sonstiges Sondergebiet“ und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden.

Die Stadt Bad Staffelstein hält den aktuellen Standort des Plangebietes für den geeignetsten, da dieser günstig am Ortseingang und am Ortsrand liegt, wodurch er verkehrstechnisch sehr gut erreichbar ist. Gleichzeitig bleibt die geplante Pferdesportanlage am Siedlungsrand. Dadurch werden ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. potenzielle Beeinträchtigungen in den angrenzenden Siedlungsflächen vermieden.

Bei einem vBBP/GOP kommen Standortalternativen allenfalls insoweit in Betracht, als der Vorhabenträger bereit und in der Lage wäre, sein Vorhaben an dem Alternativstandort zu verwirklichen. Wie den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen ist, verfügt der Vorhabenträger im Gemeindegebiet der Stadt Bad Staffelstein weder über vergleichbar große noch ähnlich günstig gelegene und ähnlich gut geeignete Flächen für ein derartiges Vorhaben in seinem Eigentum. So ergeben sich auch unter diesem Aspekt keine weiteren prüfrelevanten Alternativen.

Die im vBBP/GOP sowie im VEP vorliegenden Festsetzungen sowie die fixierte Gestaltung spiegeln die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Stadt Bad Staffelstein wieder, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besonderen Wert auf die Nach-/Neu- und Umnutzung bereits beanspruchter Siedlungsflächen legt. Dieses Vorgehen verhindert die Inanspruchnahme von Bauland in der „offenen Landschaft“ bzw. auf der „grünen Wiese“. Die Stadt Bad Staffel-

stein folgt damit den gesetzlichen Vorgaben bzw. dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Weder die Stadt Bad Staffelstein noch der Vorhabenträger sehen hierzu eine Alternative.

Fazit: Die Stadt Bad Staffelstein hat ihren Planungsstandpunkt begründet, dargestellt und abgewogen. 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 08.05.2026
G:\STA2501\Bauleitplanung\BBP\BBP-SB\Verf_SB\2026-05-08-ZfE_SB



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

