

Bekanntmachung

- Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -

Der Stadtrat Bad Staffelstein hat in seinen Sitzungen am 14.05.2024 und 28.04.2026 gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) mit der Bezeichnung

„St. - Veit - Straße“

beschlossen. Der Geltungsbereich des BBP/GOP liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Bad Staffelstein, wird

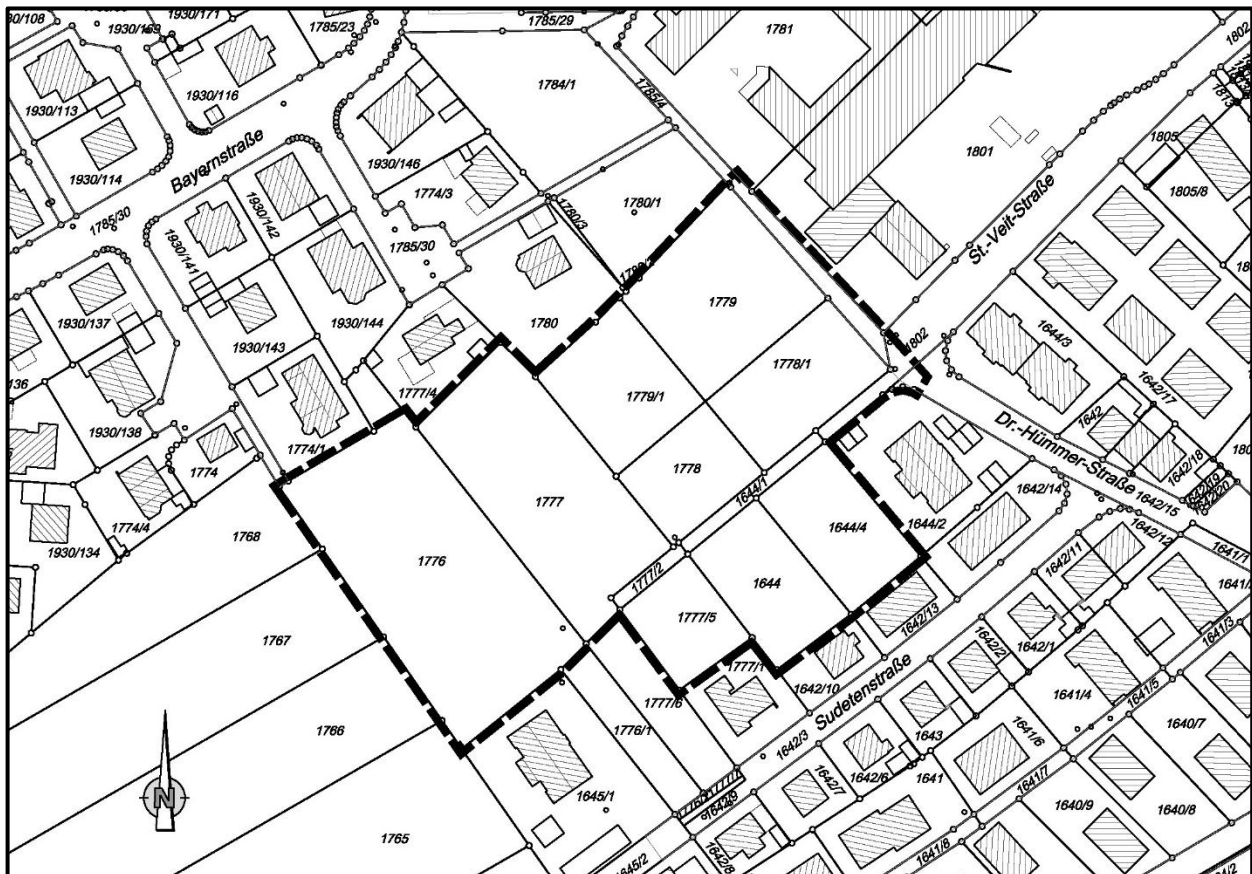
im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1785/30 (Straßenfläche), 1774/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776 (Grünfläche), 1777/4, 1780 (beide Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1780/1 (Parkfläche, Container), 1780/2 (Grünstreifen) und 1785/4 (Straßenfläche),

im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1645/1 (Privatgrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1776/1, 1777/6 (beide Ackerflächen), 1777/1, 1642/10, 1642/13, 1644/2 (alle Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenfläche), 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“),

im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1768, 1767, 1766, 1765 (alle Ackerflächen) sowie

im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1781, 1801 („Viktor - von - Scheffel - Realschule“), 1802 („St. - Veit - Straße“) und 1642/15 („Dr. - Hümmer - Straße“)

begrenzt und beinhaltet nunmehr folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 1642/15 (TF), 1644, 1644/1, 1644/4, 1776 (TF), 1777, 1777/2, 1777/5, 1778, 1778/1, 1779, 1779/1, 1785/4 (TF) und 1802 (TF).



Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung)) inklusive der für die Erschließung notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zu entwickeln.

Der Planentwurf in der Fassung vom 28.07.2026 wurde vom Stadtrat Bad Staffelstein in der Sitzung am 28.07.2026 für die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Planbegründung zum Planentwurf in der Fassung vom 28.07.2026 mit umweltbezogenen Informationen, in wie weit naturschutzfachliche Schutzgebiete, Boden-/Baudenkmäler, Ensembles und/oder landschaftsprägende Denkmäler vorliegen bzw. von der Planung betroffen sind sowie zu den Aspekten Geologie/Baugrund, Altlasten und Geothermie, zu den Belangen des Wassers (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser) und zu sonstigen Schutzgütern (Landschafts-/Siedlungsbild, Wohn-/ Arbeitsverhältnisse, Baustellenverkehr, Landwirtschaft). Weiterhin enthält die Planbegründung Informationen zu den Themen Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung, Trinkwasser, Löschwasserversorgung, Müllbeseitigung, zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Immissionsschutz (Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen, landwirtschaftliche Immissionen, Verkehrslärm), zu umweltbezogenen Belangen (Boden/ Wasser, Klima, Luft, Energiekonzept), zu artenschutzrechtlichen Belangen, zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie Ausführungen zur Flächenbilanz.
- Umweltbericht zum Planentwurf in der Fassung vom 28.07.2026 mit einer Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des BBP/GOP, mit einer Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Umweltschutzziele und ihrer Berücksichtigung im Zuge der Erstellung des BBP/GOP, mit einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, bestehend aus einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter (Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erleben, historische Kulturlandschaft, innerfachlicher Zielabgleich und Leitbild der Landschaftsentwicklung), einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, aus einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung bzw. zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter (inkl. Eingriffsermittlung) sowie aus einer Beschreibung notwendiger Kompensationsflächen und -maßnahmen. Des Weiteren enthält der Umweltbericht eine Beschreibung der in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB. Er schließt mit zusätzlichen Angaben (Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung, allgemein verständliche Zusammenfassung, Referenzliste der herangezogenen Quellen) ab.
- Anlagen zum Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2026 (Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan; Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen; Anlage 3: Übersichtstabelle Monitoring)
- Schalltechnische Untersuchung - Durch Planungsvorhaben verursachte Verkehrslärmimmissionen im Umfeld (Fernwirkung) zum BBP/GOP „St. - Veit - Straße“, Stand: 28.04.2026, Höhnen und Partner, 96047 Bamberg
- Schalltechnische Untersuchung - Geräuschimmissionen Verkehrslärm zum BBP/GOP „St. - Veit - Straße“, Stand: 28.04.2026, Höhnen und Partner, 96047 Bamberg

Darüber hinaus liegen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen mit umweltrelevanten/umweltbezogenen Informationen zu den Themen Naturschutz (Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung), Artenschutz (Relevanzabschätzung, Bodenbrüter, Reptilien), Immissionsschutz (z. B. Lichtemissionen, gesunden Wohnverhältnissen), Klimaschutz (lokales Kleinklima), Energieversorgung, Straßenverkehr (Verkehrssicherheit), zur Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Stromversorgung), zu Belangen der Denkmalpflege (Boden-/ Baudenkmalpflege), Flächeninanspruchnahme (Versiegelungsgrad, Innen- vor Außenentwicklung, Leerstandsmanagement), Grünordnung (Pflanzgebot, Baumstandorte, Siedlungsrandeingrünung) und Brandschutz vor.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und der Planentwurf, bestehend aus der Planurkunde, der Planbegründung mit separatem Umweltbericht (inkl. Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan; Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtliche Bestandsbegehungen; Anlage 3: Übersichtstabelle Monitoring), den schalltechnischen Untersuchungen sowie den vorgenannten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen sind in der Zeit vom

10.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026

auf der Internetseite der Stadt Bad Staffelstein unter folgendem Link online/digital einsehbar/ zugänglich:

<https://bad-staffelstein.de/de/stadt/aktuelles/immobilien.php>

Zusätzlich sind der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden, vorgenannten Unterlagen unter folgendem Link online/digital einsehbar/zugänglich:

<https://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal>

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (bitte an: bauverwaltung@bad-staffelstein.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können (bitte an bzw. bei: Bauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, Zimmer 1.03, 96231 Bad Staffelstein),
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- dass die vorgenannten Planunterlagen im Bauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, Zimmer 1.03, 96231 Bad Staffelstein) zusätzlich auch in Papierform ausliegen und dort zu den allgemein bekannten Dienst-/ Öffnungszeiten zugänglich sind und dort eingesehen werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 e DSGVO (Datenschutz - Grundverordnung) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG (Bayerisches Datenschutzgesetz). Stellungnahmen ohne vollständige Absenderangaben erhalten keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ entnommen werden, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Staffelstein, 29.07.2026

.....gez.....
M. Schönwald, Erster Bürgermeister

