

Bekanntmachung

- Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -

Der Stadtrat Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 29.07.2025 gemäß (gem.) § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (vBBP/GOP) mit der Bezeichnung

„Grundfeld - Northwest“

beschlossen. Der Geltungsbereich des vBBP/GOP liegt in der Gemarkung (Gmkg.) Grundfeld. Er wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummer (Fl.-Nr.) 182 und 181 (beide Wirtschaftswege), 195 (Wiese/Grünland mit unterirdisch verrohrtem Schöntalbach), 177/1 (Gebäude vormalige Freileitung), 240/3 (private Gartenfläche mit Gehölzbestand) und 240 (Privatgrundstück mit Haupt-/Nebengebäuden, vormals Gastronomie-/Biergarten-/Beherbergungsbetrieb, Stellplatzflächen),
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 180 (Wirtschaftsweg),
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 185 (landwirtschaftliche Nutzfläche/Acker) sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 176 (Geh-/Rad-/Wirtschaftsweg, Gehölzbestand entlang St 2197) und 252 (St 2197/ „Bundesstraße“)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF): Fl.-Nr. 177 - 179, 181 (TF), 183, 184 und 195 (TF).



Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung (Zwb.) „Wohnen/Pferdesportanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung), als private Verkehrsflächen mit Zwb. „Interne Grundstückerschließung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und als private Grünflächen mit der Zwb. „Garten, Weide/Koppeln“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)) zu entwickeln.

Der Planentwurf in der Fassung vom 28.10.2025 wurde vom Stadtrat Bad Staffelstein in der Sitzung am 28.10.2025 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 28.10.2025 mit einer Bestandsbeschreibung der Geltungsbereichsflächen, mit umweltbezogenen Informationen, in wie weit naturschutzfachliche Schutzgebiete, Boden-/Baudenkmäler, Ensembles und/oder landschaftsprägende Denkmäler vorliegen bzw. von der Planung betroffen sind sowie mit umweltbezogenen Informationen zu den Aspekten Geologie/Baugrund und Altlasten, Wasser (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser) und zu sonstigen Schutzgütern (Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohn-/Lebensverhältnisse, St 2197, Belange der Landwirtschaft, Bestandssparten). Weiterhin enthält die Planbegründung Informationen zu den Themen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Trinkwasser, Elektrizität/ Telekommunikation, Müllbeseitigung, zu Grünflächen, zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum Immissionsschutz (Beleuchtung, Beschallung, Verkehrs- und Gewerbelärm, landwirtschaftliche Emissionen, vorhabenbezogene Geruchsemissionen) sowie zu umweltbezogenen Belangen (Boden, Wasser, Klima, Luft, Energiekonzept). Des Weiteren sind Angaben zu artenschutzrechtlichen Belangen sowie Ausführungen zur Flächenbilanz enthalten.
- Umweltbericht zum Planentwurf in der Fassung vom 28.10.2025 mit einer Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vBBP/GOP mit einer Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Umweltschutzziele und ihrer Berücksichtigung im Zuge der Erstellung des vBBP/GOP, mit einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, bestehend aus einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) bezogen auf die 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 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. Der Umweltbericht schließt mit zusätzlichen Angaben (Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung, allgemein verständlichen Zusammenfassung, Referenzliste der herangezogenen Quellen) ab.
- Anlagen zum Umweltbericht vom 28.10.2025 (Anlage 1: Bestands-, Bewertungs-, Eingriffsplan plan; Anlage 2: Dokumentation artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen), Anlage 3 (Übersichtstabelle Monitoring) und Anlage 4 (Informationen CEF - Fläche Feldlerche)
- vBBP/GOP „Grundfeld - Nordwest“, Schalltechnische Untersuchung vom 28.10.2025
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahmen mit umweltrelevanten/umweltbezogenen Informationen zu den Themen tierbedingter Allergene/ Allergiebelastungen, Naturschutz (Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen, Eingrünung), Artenschutz (insbesondere bezüglich potenzieller Betroffenheiten gebäude-, bodenbrütender Vogelarten, gebäudebezogener Fledermausarten, Insekten), Immissionsschutz (Verkehrs-, Gewerbelärm), Verkehrssicherheit (Belange der St 2197 wie Sichtflächen, Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung, Verkehrslärm und Schallschutzmaßnahmen), zu den Belangen der Wasserwirtschaft (Wasserversorgung, Grundwasser-, Boden-, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Gewässerentwicklung, Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Gewässerschutz, Altlasten) sowie zu den Belangen der Landwirtschaft (Aussiedlerhof, landwirtschaftliche Emissionen) vor.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und der Planentwurf, bestehend aus der Planurkunde, der Planbegründung mit separatem Umweltbericht (inkl. Anlagen 1 bis 4), dem vorgenannten Schallgutachten, den vorgenannten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen sowie allen zum eigentlichen

Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Planunterlagen (Ansichten, Schnitte, Grundrisse, Perspektiven) sind in der Zeit vom

11.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025

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, 10.11.2025

(Siegel)

gezeichnet

.....
Mario Schönwald, Erster Bürgermeister