

LANDRATSAMT LICHTENFELS



Landratsamt Lichtenfels • Postfach 13 40 • 96203 Lichtenfels

H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Per Email:
Angrabeit@hoehnen-partner.de

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
SG 31 – 610/ 11 St58

Sachbearbeitung Dienstgebäude

Zimmer
Telefon
Telefax
E-Mail

Frau Funk
Kronacher Straße 28
96215 Lichtenfels
101
09571 18-3105
09571 18-3199
Carina.Funk@landkreis-lichtenfels.de

Allgemeine Öffnungszeiten

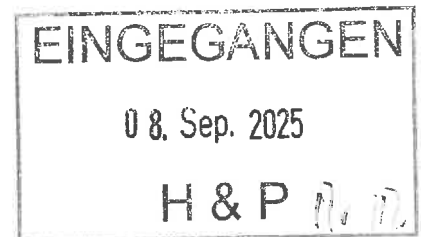
Mo. – Mi. 7.45 – 16.00 Uhr
Do. 7.45 – 17.00 Uhr
Fr. 7.45 – 12.00 Uhr
– um Terminvereinbarung wird gebeten –

Lichtenfels,
05.09.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grundfeld – Nordwest“ der Stadt
Bad Staffelstein mit Änderung des Flächennutzungsplans;
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung



1. Baurecht

- 1.1. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird für das „SO W/PSA 2“ das SD, das WD und das PD zugelassen. Im Bebauungsplan wird unter Ziff. 2.1.2 lediglich das SD und das PD zugelassen.
- 1.2. Gemäß Begründung ist eine gewerbliche Nutzung der Pferdesportanlage, insbesondere im Sinne einer Pensionspferdehaltung, einer Reitschule oder sonstiger entgeltlicher Nutzungen durch Dritte unzulässig. Dies ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht enthalten.

2. Naturschutzrecht

2.1. Artenschutzrechtliche Bestandserhebungen zur Relevanzabschätzung

Die durchgeführten Bestandserhebungen weisen qualitative Defizite auf.

Nach den vorliegenden Unterlagen wurden die Artengruppen **Schmetterlinge, Reptilien, Fledermäuse und Vögel** an lediglich drei Terminen mit jeweils ca. 1,5 Stunden Begehungszeit erfasst. Die gleichzeitige Bearbeitung dieser sehr unterschiedlichen Artengruppen sowie

Hauptgebäude

Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Straße 30
96215 Lichtenfels

Postfach 13 40
96203 Lichtenfels

Kontakt

Telefon: 09571 18-0 (Vermittlung)
Telefax: 09571 18-1099
Internet: www.landkreis-lichtenfels.de
E-Mail: lra@landkreis-lichtenfels.de

Abweichende Öffnungszeiten
www.lkr-lif.de/oeffnungszeiten

Bankverbindungen

Raiffeisenbank Obermain Nord eG
IBAN DE96 7706 1004 0000 0000 19
BIC GENODEF1ALK

Sparkasse Coburg - Lichtenfels
IBAN DE80 7835 0000 0000 0000 83
BIC BYLADEM1COB

Hinweise zum Datenschutz

www.lkr-lif.de/datenschutz



die kurze Erfassungsdauer sind aus fachlicher Sicht unüblich und in der notwendigen Tiefe auch auf Ebene der Relevanzabschätzung nicht leistbar. Eine qualifizierte Erfassung würde erfordern, dass die Bearbeiter in allen genannten Artengruppen ausgewiesene Spezialisten sind.

Die Methodenstandards sehen eine Kartierzeit für Vögel bis zu 4 Stunden nach Sonnenaufgang vor. Kartierungen fanden generell zu spät und nur teilweise in diesem Zeitraum statt.

Für **Fledermäuse** ist darauf hinzuweisen, dass – auch wenn es keine verbindlichen Methodenstandards für Gebäudeuntersuchungen gibt – einschlägige Fachstellen (z. B. Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Nordbayern) deutlich längere Erfassungszeiträume für Übersichtsuntersuchungen eines Gebäudes dieser Größenordnung nennen. Methoden wie Ein- und Ausflugsbeobachtungen oder die Arbeit mit Wärmebildkamera wären hier neben der reinen Sichtbeobachtung angebracht.

Zum **Nachweis der Zauneidechse** ist ein methodisches, langsames Abschreiten geeigneter Strukturen erforderlich. Es bleibt unklar, ob gezielte Begehungen geeigneter Zauneidechsen-Habitate durchgeführt wurden oder lediglich Beobachtungen an den Erfassungspunkten erfolgten. Eine entsprechende Präzisierung ist zur Überprüfung zu ergänzen.

Hinsichtlich der **Schmetterlinge** ist anzumerken, dass im Mai nach Flugbewegungen von Zielarten gesucht wurde. Arten wie der Wiesenknopf-Ameisenbläuling erreichen jedoch erst ab Juli ihr flugfähiges Entwicklungsstadium, sodass die angesetzten Termine für eine Erfassung dieser Artengruppe nicht geeignet sind. Die Erfassung der Wirtspflanzen ist dagegen in Ordnung.

Zur Beurteilung der Belastbarkeit des vorliegenden Artenschutzgutachtens ist ein **Nachweis der fachlichen Qualifikation der Gutachter** vorzulegen (fachlich einschlägiges Studium, Nachweise über Fort- und Weiterbildungen, Referenzprojekte insbesondere im Bereich der **Gebäudeuntersuchung bzgl. Fledermäusen**)

2.2. Bewertung der Ausführungen zum speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in der Begründung

a. Auswertung Vögel

Im Rahmen der Auswertung ist zu bewerten, welchen Status die Tiere im Gebiet haben (Brutvogel, Nahrungsgast etc.) z.B. wurde der Hausrotschwanz mit Warnrufen am Gebäude an 2 Terminen beobachtet, wieso wurde dies nicht als Brutverdacht gewertet? Zu Feldlerche ist anzumerken, dass die Art bei zwei Begehungen jeweils mit vier Tieren gleichzeitig singend und landend innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgestellt wurde. Die Annahme, dass keine Brutverdacht oder Brutvorkommen im Gebiet vorhanden sind, ist fachlich nicht schlüssig (vgl. Südbeck et. A.). Für Feldlerchen war die Kartierzeit zudem zu spät – dies ist dem Beauftragungszeitpunkt geschuldet, sollte aber zumindest bei der Auswertung berücksichtigt werden.

Die in der Begründung dargestellten Ausführungen zur Feldlerche sind zudem nicht fachgerecht. Trotz intensiver Ackernutzung sowie frequentierter Wege ist die Siedlungsdichte der Art im Raum Lichtenfels erfahrungsgemäß hoch. Die Feldlerche landet nicht direkt

am Nest, sondern läuft nach der Landung ein Stück weiter. Ein gezieltes Aufsuchen von Nestern ist in der angegebenen Zeitspanne kaum zu leisten. Darüber hinaus wurden in den Rohdaten entgegen den Aussagen der Begründung sehr wohl singende Feldlerchen notiert. Nach den **Methodenstandards von Südbeck et al. (2005)** ist bereits mehrmaliges Singen im Revierzentrum als **Brutverdacht** einzustufen.

Die **Methodenstandards von Südbeck et al. (2005)** sind verbindlich anzuwenden. Da sie in der Literaturliste fehlen, ist davon auszugehen, dass diese bei der Auswertung womöglich nicht berücksichtigt wurden.

b. Auswertung Insekten

Auf der Schotterfläche wurde am 18.08.2025 durch die Untere Naturschutzbehörde ein Vorkommen der **Blauflügeligen Sandschrecke** (*Sphingonotus caeruleus*) festgestellt (Sichtbeobachtung ca. 5 Tiere, voraussichtlich höheres Vorkommen). Die Art ist **streng geschützt** und in Bayern als **stark gefährdet (Rote Liste)** eingestuft. Nach aktuellem Kenntnisstand sind Vorkommen in der Umgebung noch am Güterbahnhof Lichtenfels vorhanden. Das Vorkommen ist entsprechend aufzugreifen und in die Planung zu integrieren.

c. Auswertung Fledermäuse

Zwar wurden im Rahmen der Begehungen keine Fledermausnachweise dokumentiert; dennoch ist in den Unterlagen eine Vermeidungsmaßnahme enthalten, wonach vor Abriss eine Überprüfung durch eine Fachperson erfolgen soll. Dieses Vorgehen ist **nicht zulässig**: Die erforderlichen Gebäudeuntersuchungen sind **vor Aufstellung des Bebauungsplanes** in ausreichender Tiefe durchzuführen („Reinplanen in die Befreiungslage“). Der örtliche Fledermausberater konnte geeignete Spaltenquartiere sowie Fledermauskot an der Südostfassade feststellen. Dies weist auf eine Nutzung des Gebäudes durch gebäudebewohnende Arten wie **Zwerg- oder Mückenfledermäuse** hin. Diesem Hinweis ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch vertiefende Untersuchungen mit geeigneten Methoden nachzugehen. Bei Fachfragen zur Methodik steht die Koordinationsstelle für Fledermausschutz Nordbayern zur Verfügung.

2.3. Eingriffsregelung

Die ca. 2.300 m² große Schotterfläche wurde nie genehmigt und bislang nicht im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Sie ist daher als **Acker** zu werten und in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzubeziehen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sollten weitere Vorgaben zur Eingrünung der Koppel, zur Ausgestaltung des Zaunes und zur Anlage der Weideflächen festgelegt werden.

2.4. Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen wie zeitliche Einschränkungen für Gebäudeabbrüche oder Baufeldräumungen sind **konkret und verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes** aufzunehmen. Eine bloße Aufnahme als mögliche Auflage in der Baugenehmigung (vgl. S. 91 der Begründung) ist nicht ausreichend, da das Vorhaben bei bebauungsplankonformer Umsetzung keiner zusätzlichen Genehmigung mehr bedarf.

Es wird empfohlen, den Artenschutz vor der nächste Auslegung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

3. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ein Wohnhaus, eine Bergehalle mit Lauf-/Offenstall und Mistlege, eine Führ-/Logierhalle mit Wohnung, ein Außenreitplatz und eine Reit-/Bergehalle mit Pferdeboxen errichtet werden.

Da sich der geplante Bebauungsplan in der Nähe der Autobahn A70 sowie der Staatsstraße St 2197 befindet, wurde durch Höhnen & Partner Ingenieurgesellschaft eine Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen Verkehrslärm vom 29.07.2025 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachtzeit innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel $> 50 \text{ dB(A)}$ vorliegen. Damit sind die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 überschritten. Demnach sind schalltechnische Maßnahmen am Wohnhaus sowie der Wohnung erforderlich. Hierfür wurden in den textlichen Festsetzungen Lärmpegelbereiche definiert, die bei der späteren Umsetzung der geplanten Wohnnutzungen berücksichtigt werden müssen.

Darüber hinaus kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass der Einsatz schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen nach dem Stand der Technik sinnvoll sind. Dieser Passus findet sich als Empfehlung in den Hinweisen zum Bebauungsplan. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerade zur Nachtzeit zu gewährleisten, sollte die vorgeschlagenen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht als Hinweis/Empfehlung aufgeführt werden, sondern als textliche Festsetzung formuliert werden.

Außen vor gelassen wurde in den textlichen Festsetzungen, dass im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen in Form eines Nachweis gemäß DIN 4109 im Bauantrag zu erbringen ist. Dieser Passus sollte in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden.

Eine detailliert Überprüfung des schalltechnischen Untersuchung des Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom 29.07.2025 erfolgte durch die Uz. nicht

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein Gastronomie-/Beherbergungsbetrieb. Die Begründung zum Bebauungsplan verweist hierzu auf die Ausführungen im vorliegenden schalltechnischen Untersuchung. Das vorliegende schalltechnische Gutachten berücksichtigt jedoch nur die Verkehrsgeräusche ausgehend von der Autobahn A70 und der Staatsstraße ST 2197, welche auf das Plangebiet einwirken. Eine Betrachtung des Gewerbelärms auf das Plangebiet sowie vom Plangebiet (Fahrverkehr, etc.) auf die umliegende Wohnbebauung lag nicht vor. Diese Geräusche sind jedoch im Zusammenhang mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowohl für die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes als auch auf die bestehende Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes zu betrachten.

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 carina.funk@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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Carina Funk
Stellv. Sachgebietsleiterin

I. vor Auslauf per Email

AL 3 – Frau Münzberg-Seitz mit der Bitte um Kenntnisnahme.

III. z.V. und GIS-Eintrag



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
H&P Höhnchen & Partner
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

EINGEGANGEN

22. Aug. 2025

H & P Ihr Zeichen
31.07.2025 Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-5364-2

Unser Zeichen

Ella Meserth

Ansprechpartner

(0921) 604-1385

Telefon

(0921) 604-41385

PC-Fax

K 114

Zimmer

Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de

E-Mail

22.08.2025

Datum

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP)
„Grundfeld - Nordwest“, Bad Staffelstein**

Dienstgebäude

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Frau Angrabeit,

nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Infomativ möchten wir darauf hinweisen, dass das Planvorhaben z. T. in der Bewilligung „Staffelstein“ verliehen auf Sole liegt.

Telefon 0921 604-0

PC-Fax 0921 604-41258

E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 15:30 Uhr

Fr 08:00 – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut

IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15

BIC: MARKDEF1750

Deutsche Bundesbank Regensburg

Mit freundlichen Grüßen

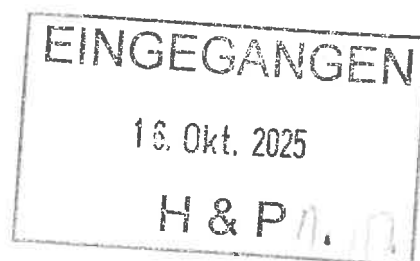
gez.

Meserth





312



WWA Kronach - Kulmbacher Straße 15 - 96317 Kronach

per E-Mail an Angrabeit@hoehnen-partner.de

H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Ihre Nachricht
31.07.2025

Unser Zeichen
1-4622-LIF-10429/2025

Bearbeitung +49 9261 502-338
Johanna Klocke

Datum
16.10.2025

**Stadt Bad Staffelstein, vBBP/GOP Grundfeld-Nordwest sowie Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorliegenden Vorentwurf, Stand: 29.07.2025, nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

1.1 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt.

Die Wasserversorgung von Grundfeld und damit auch des Planungsbereiches erfolgt über einen Fremdwasserbezug von der Fernwasserversorgung Oberfranken. Insgesamt kann die Wasserversorgung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Der Wassermehrbedarf durch die zusätzliche Bebauung sollte als untergeordnet gesehen werden können.



Die Nachweise über ausreichende Druckverhältnisse, Speicherkapazitäten, Spitzenbedarfsabdeckung sowie vor allem auch der Löschwasserbereitstellung sind durch die Stadt, als Betreiber der örtlichen WV-Anlage, in eigener Zuständigkeit zu führen.

Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Den Hinweisen zu Kapitel 11.1 Boden und Wasser der Planbegründung zum vBBP/GOP wird zugestimmt.

2. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung

Das Vorhaben liegt abseits von festgesetzten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Durch den Vorhabensbereich führt der Schöntalbach, der in diesem Bereich auf langer Strecke vollständig verrohrt ist. In Bezug auf ein mögliches Überschwemmungsrisiko aus dem Schöntalbach liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Berechnungen vor, sodass hierzu keine Aussage getroffen werden kann.

Gewässer III. Ordnung können im Zusammenhang mit Starkregenereignissen schnell gefährliche Hochwässer führen. Sind die Gewässer verrohrt und reicht die Verrohrung für die Abführung eines solchen Ereignisses nicht aus, sucht sich das Wasser dem Gelände folgend einen Weg, häufig im Bereich des ehemaligen Flusslaufes oder oberhalb der Verrohrung.

Wir empfehlen den Vorhabensbereich in Hinblick darauf vor Ort zu überprüfen und ggf. vorkehrende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser und Starkregen zu treffen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Als erster Anhaltspunkt und zur Unterstützung der Kommunen wurde am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Sie kann erste Anhaltspunkte für eine mögliche Gefährdung geben. Die dargestellten Informationen sind jedoch vor Ort zu plausibilisieren.

Folgende Hinweise sollten aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Plan und der Festsetzung mit aufgenommen werden:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

3. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Die Abwasserentsorgung im Stadtteil Grundfeld der Stadt Bad Staffelstein erfolgt im Mischsystem. Die Mischwasserbehandlungsanlagen wurden zuletzt mit der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2019 überprüft. Maßgebliches Mischwasserbauwerk ist das RÜB 09 „Grundfeld“ (Fangbecken im Nebenschluss).

Wir möchten an dieser Stelle auf die mit dem Wasserrecht aus dem Jahr 2019 geforderten strukturverbessernden Maßnahmen im Schönthalbach hinweisen. Diese stehen nach unserer Kenntnis nach wie vor aus. Die Maßnahmen wurden aufgrund der hohen quantitativen Gewässerbelastungen an der Einleitstelle aus dem RÜB 09 „Grundfeld“ erforderlich.

Weiterhin wird das Abwasser der Kläranlage Bad Staffelstein mit einer Ausbaugröße von 26.000 EW₆₀ zugeführt und nach dem Stand der Technik gereinigt. Die Anlagenkapazität wird durch die mit der Baugebietsausweisung verbundenen geringen Zunahme des Abwasseranfalls nicht beeinträchtigt.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sowie eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sollten soweit möglich berücksichtigt werden.

Weiterhin darf auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“ (https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm) hingewiesen werden. Die Veröffentlichung enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement. Bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.

4. Altlasten

Den Hinweisen unter Kapitel 7 Altlasten der Planbegründungen wird zugestimmt.

5. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

R o s t
Abteilungsleiter Lkr. Lichtenfels

Angrabeit Elke (An)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 5. September 2025 14:53
An: Angrabeit Elke (An)
Cc: [REDACTED]
Betreff: STA2501-BBP, Staatliches Bauamt Bamberg

Stadt Bad Staffelstein

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Elke Angrabeit, vom 31.07.2025

Unser Zeichen:
S 22 – 4622

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bauleitplanung der Stadt Bad Staffelstein, Landkreis Lichtenfels;
Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grundfeld - Nordwest“;
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, nimmt als zuständige Straßenbaubehörde für die Staatsstraße 2197 Stellung zu der im Betreff beschriebenen Bauleitplanung.

Die vorliegende Bauleitplanung berührt die Staatsstraße 2197. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt teilweise außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Staatsstraße 2197, „Bundesstraße“. Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die folgend genannten Punkte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.

Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, hat in absehbarer Zeit keine Ausbauabsichten für den Streckenzug Bad Staffelstein - AS Lichtenfels-West B 173 im Zuge der St 2197 und den Straßenabschnitt 260, (Strecke AS Bad Staffelstein Kurzentrum (A 73) bis Grundfeld (LIF 10)) die von der o. g. Bauleitplanung betroffen sind.

Bauverbot

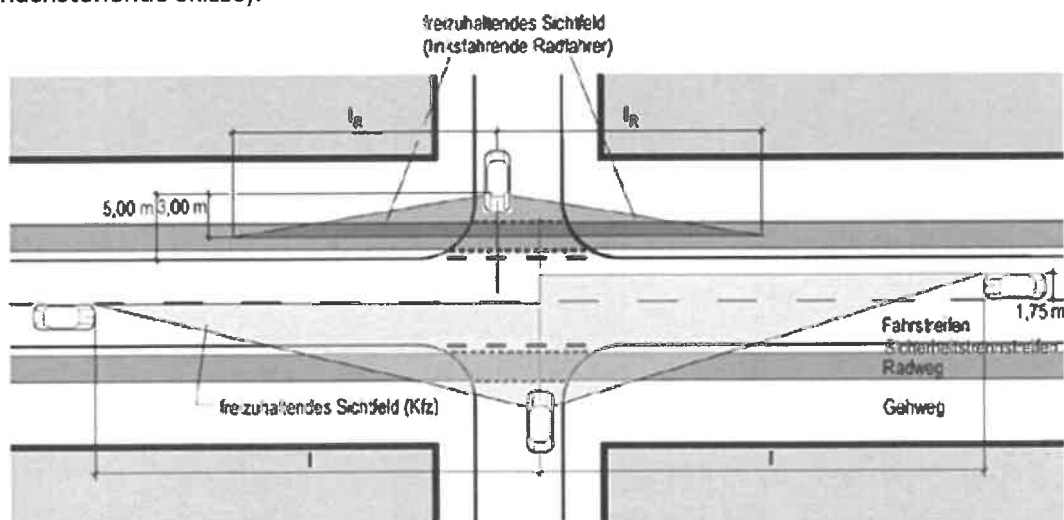
- Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (OD E) der Staatsstraße besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis zu 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan bereits dargestellt und nur noch textlich zu erwähnen.
- Entlang der Staatsstraße dürfen bauliche Anlagen bis zu 40 m Entfernung – gemessen vom Rand der Fahrbahndecke - (sog. Baubeschränkungszone) gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden. Die entsprechende Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan bereits dargestellt und nur noch textlich zu erwähnen.
- Jegliche Art von Werbung, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (20 m – Zone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) unzulässig.
- In der sog. Anbaubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG - 40 m Zone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) und darüber hinaus ist Werbung bzw. sind werbende oder sonstige Hinweisschilder grundsätzlich nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung ist so anzubringen bzw. aufzustellen und zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit

nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Diese Werbung muß so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist (insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar und nur zu unterschwelliger Wahrnehmung geeignet). Dabei darf die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

- Eine Ausnahmefreie von der o.g. Anbauverbotszone kann grundsätzlich
 - o für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Kleinstrauchbepflanzung erteilt werden, wenn ein Mindestabstand gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke (i.R. > 7,50 m) und ein Mindestabstand von 0,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird.
 - o für Stellplätze, Parkplätze und / oder Umfahrungsflächen (ebenerdige, befestigte Flächen) erteilt werden.
 - o für Baumpflanzungen und Großsträucher erteilt werden, wenn ein Mindestabstand gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke (i.R. > 7,50 m) und ein Mindestabstand von 2,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird. Schäden an Geh- und Radwegen durch Bepflanzungen sind zu verhindern. Gegebenenfalls ist der Mindestabstand so zu vergrößern, dass der Wegrand außerhalb der künftigen Baumkronentraufe verläuft oder es ist wegseitig eine Wurzelsperre einzubauen.

Sichtflächen

- Die in den Plan eingetragenen Sichtflächen sind mit den nachfolgend angegebenen Abmessungen in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.
- Das erforderliche Sichtfeld eines wartepflichtigen Kraftfahrers an der Einmündung der untergeordneten Ortsstraße bzw. Zufahrt auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge bzw. auf den Straßenverkehr der übergeordneten Staatsstraße ist gemäß RAST Nr. 6.3.9.3 freizuhalten und zwar mit der Seitenlänge $l = 70$ m, nach links gemessen auf der Achse bzw. nach rechts gemessen in einem zusätzlichen Abstand von 1,75 m entlang der Achse der übergeordneten Straße, und mit einem 3,0 m-Abstand, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße bis zum Auge des wartepflichtigen Kraftfahrers in der untergeordneten Straße bzw. Zufahrt (siehe nachstehende Skizze).



- Das erforderliche Sichtfeld der wartepflichtigen Kraftfahrer auf bevorrechtigte Fußgänger und Radfahrer, die den straßenbegleitenden Geh- und Radweg an der Einmündung der untergeordneten Straße bzw. die Radwegüberfahrt befahren, ist gemäß RAST Nr. 6.3.9.3 freizuhalten und zwar mit der Seitenlänge $l_R = 30$ m (bei beengten Verhältnissen 20 m), gemessen in der Radwegachse, und mit einem 3,0 m bzw. 5,0 m-Abstand bei abgesetzten Furten, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße bis zum Auge des wartepflichtigen Kraftfahrers in der untergeordneten Straße (siehe nachstehende Skizze). Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Lärmschutz

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen grundsätzlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen aus dem Straßenverkehr. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.
- Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der jeweilige Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Vorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Straße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.
Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht der Staatsstraße zugewandt einzuplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Entwässerung

- Wasser und Abwasser dürfen weder der Straßenoberfläche noch dem Straßenkörper der Staatsstraße zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen.
- Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
- Das von der Staatsstraße breitflächig über Bankette und / oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzunge, Planum oder Straßendamm) gesammelt oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die baulichen Anlagen oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Sonstiges

- Einfriedungen entlang der Staatsstraße sind in der Bauverbotszone grundsätzlich unzulässig. Außerhalb eines Abstandes gemäß Bild 3 der RPS 2009 vom äußeren Rand der Fahrbahndecke und eines Abstands von 1,50 m vom Rand des straßenbegleitenden Geh- und Radweges können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestattet.
- Im Übrigen dürfen Einfriedungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur so angeordnet und gestaltet werden, dass keine Beeinträchtigungen für den benachbarten Grundstückseigentümer bzw. hier für den Träger der Straßenbaulast entstehen.
- Soweit entlang der Staatsstraße Einfriedungen errichtet werden, dürfen darin befindliche Tür- und Toröffnungen nicht zur Straße bzw. zum Geh- und Radweg hin aufschlagen.
- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen, spiegelnde Verkleidungen o.ä. auf oder an den Gebäuden ist durch Schutzmaßnahmen oder entsprechende Ausrichtung der Anlagen dauerhaft zu verhindern.
- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Nutzung der Stell- bzw. Parkplätze ist durch entsprechende Einrichtungen (Höhe $\geq 1,0$ m über Stellplatz-Niveau) dauerhaft zu verhindern. Als Blendschutz ist eine neu anzulegende Hecke geeignet, wenn diese als Schnitthecke z.B. aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hei 2xV mB 125-150 2-reihig im Versatz gepflanzt mit 4 Stück pro Meter angelegt wird und mit mindestens einem Sommer-Formschnitt pro Jahr fachgerecht gepflegt wird (Höhe $\geq 1,0$ m über Stellplatz-Niveau).
- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Ausleuchtung der Parkfläche usw. ist zu verhindern. Die Lichtkegel von Außenstrahlern dürfen nicht der Staatsstraße zugewandt sein; sie müssen insbesondere, vergleichbar einer Straßenbeleuchtung, zum Boden zeigen und auf dem eigenen Grundstück liegen.
- Für Schäden, die den Grundstücken des Bauleitplangebietes durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser, oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. bei Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Eigentümer der Grundstücke keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen

Baulastträger der Straße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

- Soweit Grenzsteine längs der Staatsstraße im Zuge der Bauarbeiten beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Antragstellers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes und des Staatlichen Bauamtes, Bereich Straßenbau wiedergesetzt werden. Das Vermessungsamt ist bereits vor der Entfernung der Grenzsteine zu hören. Die Grenzsteine sind, falls erforderlich, vor Baubeginn aufzudecken.
- Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Staatsstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig über die Gemeinde beim Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau einzureichen.
- Im Straßengrundstück der Staatsstraße dürfen grundsätzlich keine privaten Hausanschlussleitungen verlegt werden.
- Bauarbeiten, die im lichten Raum der Staatsstraße und den unmittelbar anschließenden Seitenstreifen durchgeführt werden, dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße nicht unzumutbar behindern. Etwaige Arbeitsstellen müssen nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich gemacht werden. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, sobald unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau zu übersenden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Sachgebietsleiterin Straßenverwaltung im Landkreis Lichtenfels
Staatliches Bauamt Bamberg
Abteilung S2
Sachgebiet S22

[Redacted Address]

Internet: www.stbaba.bayern.de

Unsere Informationen zum Datenschutz durch das Staatliche Bauamt Bamberg können Sie [hier](#) abrufen.

Angrabeit Elke (An)

Von: Schmitt, Selina <Selina.Schmitt@lra-ba.bayern.de> im Auftrag von rpv <rpv@lra-ba.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 2. September 2025 13:06
An: Angrabeit Elke (An)
Betreff: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Grundfeld – Nordwest“ sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in diesem Bereich, Stadt Bad Staffelstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine prinzipiellen Einwände. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise.

Das Regionalplankapitel B I 1 „Natur, Landschaft und Erholung“ wurde neugefasst bzw. fortgeschrieben. Die entsprechende Verordnung zur Änderung des Regionalplans Oberfranken-West ist durch Bekanntmachung im  oberfränkischen Amtsblatt Nr. 8/2024 vom 25.06.2024 in Kraft getreten. Der Verordnungstext kann auf der Internetseite des Regionalen Planungsverbandes Oberfranken-West www.oberfranken-west.de eingesehen werden.

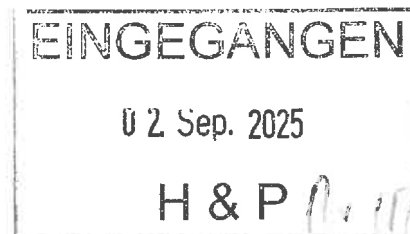
Wir regen daher an, dass die im Begründungstext aufgeführten Verweise auf den Regionalplan Oberfranken-West, Kapitel B I 1 „Natur, Landschaft und Erholung“ entsprechend angepasst werden.
Wir bitten dies zu vermerken. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Selina Schmitt

Regionaler Planungsverband
Oberfranken-West
Ludwigstraße 23
96052 Bamberg

Tel +49 951 85232
 +49 951 858232
www.oberfranken-west.de
rpv@lra-ba.bayern.de



Von: Angrabeit Elke (An) <Angrabeit@hoehnen-partner.de>

Gesendet: Donnerstag, 31. Juli 2025 15:48

An: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg <poststelle@adbv-co.bayern.de>; Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten <poststelle@aelf-co.bayern.de>; Bayerischer Bauernverband <Lichtenfels@BayerischerBauernVerband.de>; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege <beteiligung@blfd.bayern.de>; Bayernwerk Netz GmbH Kulmbach <kulmbach@bayernwerk.de>; Bund Naturschutz in Bayern e. V. <lichtenfels@bund-naturschutz.de>; Deutsche Telekom, Technik GmbH <T_NL_Sued_PTI_14_Auftragssteuerung@telekom.de>; Gemeinde Großheirath <gemeinde@grossheirath.de>; Gemeinde Itzgrund <info@itzgrund.de>; Gemeinde Untersiemau <info@untersiemau.de>; Kreisbrandrat <kbr@landkreis-lichtenfels.de>; Kreisheimatpflegerin Frau Göldner <andrea.goeldner@stadt-weismain.de>; Landesbund für Vogelschutz e. V. <lichtenfels@lbv.de>; Landratsamt Lichtenfels <carina.funk@landkreis-lichtenfels.de>; Markt Ebensfeld <rathaus@ebensfeld.de>; Polizeiinspektion Lichtenfels <pp-ofr.lichtenfels.pi@polizei.bayern.de>; Regierung von Oberfranken <poststelle@reg-ofr.bayern.de>; rpv <rpv@lra-ba.bayern.de>; Staatliches Baumat Bamberg <poststelle@stbaba.bayern.de>; Stadt Lichtenfels <bauamt@lichtenfels.de>; Stadt Scheßlitz <baumat@schesslitz.de>;



AELF-CK • Goethestraße 6 • 96450 Coburg

E-Mail
Hainst. 18a
96047 Bamberg

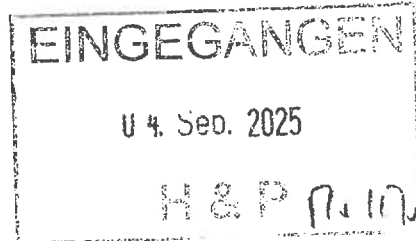
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-CK-L2.2-4612-65-25-3

Name
Annegret Weber

Telefon
09221 5007-1311

Coburg, 04.09.2025



STA2501-BBP, AELF Coburg-Kulmbach
Stadt Bad Staffelstein, vBBP/GOP Grundfeld-Nordwest - hier: Frühzei-
tige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
(AELF) Coburg-Kulmbach wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

Ansprechpartner: Moritz Bergen, Kronacher Straße 23, 96215 Lichtenfels, +49 95617692012

Von dem Vorhaben sind keine Waldflächen i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches
Waldgesetz betroffen.

Gegen das Vorhaben bestehen aus forstrechtlicher Sicht daher keine Ein-
wände.

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Annegret Weber, Trendelstr. 7, 95326 Kulmbach (Tel.: 09221/5007-1311)

Der zu fordernder, vorsorglicher Abstand der heranrückenden Wohnbebau-
ung (Wohnhaus) zu dem landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb im Westen
wurde eingehalten.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bau-
vorhaben, wie dargestellt, keine Einwände.

Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-ck.bayern.de) oder postalisch an das AELF Coburg-Kulmbach, Trendelstr.

Seite 1 von 2

7, 95326 Kulmbach, wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.

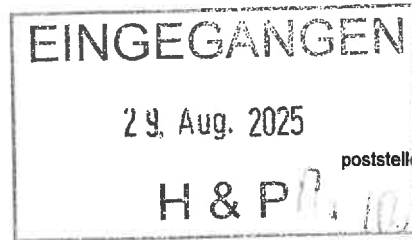
Mit freundlichen Grüßen

gez. Annegret Weber



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wettiner Anlage 1 • 96450 Coburg

per E-Mail an
anrabeit@hoehnen-partner.de



Name
Peter Henkel

E-Mail
poststelle@adbv-co.bayern.de

Telefon
09561 8047-0

Telefax
09561 8047-10

Ihr Zeichen. Ihre Nachricht vom
31. Juli 2025

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen. Unsere Nachricht vom
VM 2323

Datum
29. August 2025

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Grundfeld - Nordwest“
und Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Grundfeld**
hier: Stellungnahme des ADBV Coburg als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 31. Juli 2025 haben Sie den Entwurf 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. Grenzbebauung, einzuhaltenden Grenzabständen oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
2. Die **Grenzdarstellung** in der Entwurfsplanung ist aktuell. Allerdings liegt für das im Planungsbereich befindliche Flurstück 181 der Gemarkung Grundfeld ein **Antrag auf Zerlegung** vor (Antrag 1610/2025). Nach erfolgter Zerlegung sind die Planungsunterlagen entsprechend zu aktualisieren.
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 vorhan-

denen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.

5. 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 weitergehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

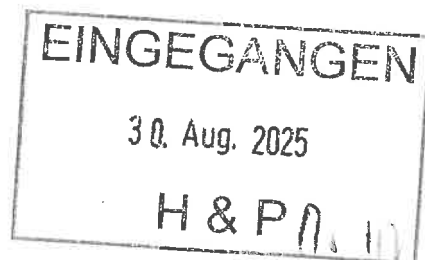
Peter Henkel

14/15



H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Frau Elke Angrabeit
Hainstraße 18a

96047 Bamberg



Landratsamt Lichtenfels
Brandschutzdienststelle
Kronacher Straße 28-30
96215 Lichtenfels

Mobil
0175 / 7255585

E-Mail
kbr@landkreis-lichtenfels.de

Lichtenfels, 30.08.2025

**Stadt Bad Staffelstein, vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
(vBBP/GOP) „Grundfeld - Nordwest“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre Anfrage vom 31.07.2025;

Sehr geehrte Frau Angrabeit,

für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Zu Ihrer Anfrage vom 31.07.2025 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:

1. 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.

2. 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 Grundschutzes 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 (zulässige) 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.

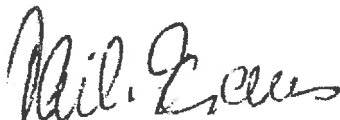
Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken 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.

Mit freundlichen Grüßen



Thilo Kraus
Kreisbrandrat
Brandschutzdienststelle

Kopie:
Landratsamt Lichtenfels

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte gerne Stellung zu dem geplanten Reithof, vBBP/GOP "Grundfeld - Nordwest" nehmen. Ich wohne mit meiner Familie in der [REDACTED], 96231 Grundfeld, gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.

Die Errichtung einer Reitanlage in unmittelbarer Nähe meines Wohnhauses stellt für mich eine erhebliche gesundheitliche Belastung dar. Seit Geburt an leide ich an Asthma und einer Vielzahl an Allergien. Die Allergien auf Gräser, Getreide und Bäume konnte mittels Desensibilisierung gut in den Griff bekommen werden. Bei Tierhaaren ist dies nicht möglich. Meine Tierhaarallergie ist besonders stark auf Katzen und Pferde ausgeprägt. Als Nachweis liegt dieser Allergietestbogens bei. Als Erklärung hierzu, es erfolgte eine Einteilung der Allergischen Reaktion seitens des Arztes von eins bis drei Kreuzen, alles über drei war außerhalb des Testfeldes und musste neu Kategorisiert werden. Bei Bedarf kann auch ein neueres Attest eingereicht werden, mein Lungenfacharzt befindet sich nur derzeit im Urlaub. Auslöser meiner allergischen Reaktion (Tränende Augen, Verstopfte Nase und Anschwellen der Atemwege und Lunge, die Folge ist Atemnot) sind die Tierhaare, welche sich durch die Luft verteilen und ausbreiten.

Nachdem ich erfahren habe, dass nun in meiner unmittelbaren Nachbarschaft (Abstand der Außenanlagen weniger als 50 m zu meinem Wohnhaus) eine Reitsportanlage gebaut werden soll, bin ich dementsprechend in Sorge um meine körperliche Gesundheit. Nachteilig kommt hinzu, dass die Hauptwindrichtung in Grundfeld, West zu Ost ist, was die Emissionen der Tiere direkt in die Ortschaft treibt.

Hinzu kommt auch meine kleine Tochter (1 Jahr alt und mein im nächsten März erwartetes zweites Kind), welche beide ebenfalls diese vererbaren Allergien aufweisen können, aber noch zu jung für einen entsprechenden Test sind. Ein Leben neben einer Reitsportanlage ist somit für uns aufgrund dieser Allergien und den daraus resultierenden permanenten körperlichen Einschränkungen keine Option, da dies keine Lebensqualität mehr für uns darstellen würde. Die Folge meiner Familie wäre ein Verkauf unseres Eigentumshauses und ein Umzug in eine andere Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen





HNO Gemeinschaftspraxis

Allergietestbogen (groß)

Kontroll-Lösungen			Milben		
01	NaCl	0	17	Derm. pteronyssinus	+++
02	Histamin	+++	18	Derm. farinae	+++
Gräser + Getreide			Tierhaare		
03	Gräsermischung	++++	19	Katzenhaare	++++
04	Roggen	++++	20	Hundehaare	+++
05	Raps	+++	21	Kaninchenhaare	+++
06	Ragweed	+	22	Pferdehaare	++++
Frühblüher			23	Rinderhaare	+++
07	Birke	++			
08	Hasel	+++			
09	Erle	++			
Mittelblüher			Federn		
10	Buche	++	24	Entenfedern	++
11	Eiche	++++	25	Gänsefedern	+
12	Esche	++	26	Hühnerfedern	+
			27	Wellensittichfedern	+
Kräuter			Pilze		
13	Beifuß	+			
14	Brennnessel	+	28	Alternaria alternata	+
15	Gänsefuß	++	29	Aspergillus fumigatus	+
16	Spitzwegerich	+++	30	Cladosporium herbarum	+
			31	Penicillium notatum	+
			Bei Bedarf:		
			Hamsterhaare		
			Meerschweinchenhaare		

Von Brennessel her Beschwerden v.a.

April/Mai

→ Hypoallergen gegen Gräser/Roggen u. HEM