

LANDRATSAMT LICHTENFELS



Landratsamt Lichtenfels • Postfach 13 40 • 96203 Lichtenfels

Per E-Mail an

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

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
04.05.2026

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
SG 31 – 610/11 St60

Lichtenfels,
02.06.2026

Sachbearbeitung
Dienstgebäude

Kronacher Straße 28
96215 Lichtenfels

Zimmer
Telefon
Telefax
E-Mail

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 –

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „St.-Veit-Straße“ der Stadt Bad Staffel-
stein und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans;
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

- Es wird empfohlen, die unter Punkt 1.1. nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit zu benennen.
- Die Höheneinordnung unter Punkt 1.2.4 wird sehr kompliziert beschrieben. Es wird empfohlen, die Höhenlagen über NHN Höhen festzusetzen, was wesentlich einfacher zu verstehen wäre.
In jedem Fall sollte jedoch mindestens ein Hinweis auf die Definition des maßgebenden unteren Höhenbezugspunkts in Nr. 8.2. der Planbegründung gegeben werden.

2. Naturschutzrecht

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie im Aufstellungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „St.-Veit-Straße“ bestehen keine Betroffenheiten von Schutzgebieten oder amtlich kartierten Biotopen. Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Faunistische Nachweise aus der Artenschutzkartierung (ASK) sowie aus der Artdatenbank Karla.Natur liegen für den betroffenen Bereich derzeit nicht vor.

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



Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Änderung des Flächennutzungsplans dennoch kritisch zu bewerten, da die nachfolgende Bebauung mit einer Versiegelung sowie einer erheblichen Nutzungsänderung einhergeht. Durch die Überplanung der Flächen gehen zum einen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, zum anderen verlieren die versiegelten Bereiche ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, ohne dass an anderer Stelle entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in vergleichbarem Umfang vorgesehen sind. Darüber hinaus können Versiegelungen eine Barrierewirkung für verschiedene Tierarten entfalten, insbesondere infolge der Zerschneidung potenzieller Lebensräume.

Von der geplanten Bebauung können nach überschlägiger Prüfung insbesondere die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien betroffen sein. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist die Fläche als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für Feldvogelarten einzustufen. Die Ackerflächen werden gemäß einer Meldung des Bund Naturschutz aus Februar 2026 zumindest in den Wintermonaten von Rebhühnern genutzt. Darüber hinaus ist aufgrund der vorhandenen Habitatkulisse auch mit dem Vorkommen weiterer typischer Feldvogelarten zu rechnen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den textlichen Hinweisen (IV) des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 4 wird empfohlen, ergänzende Hinweise zu den Baumstandorten aufzunehmen. Auch wenn die konkreten Standorte weiterhin frei wählbar bleiben sollen, sind bestimmte allgemeine Mindestanforderungen einzuhalten, um dauerhaft funktionsfähige Pflanzungen sicherzustellen und Ausfälle beziehungsweise notwendige Ersatzpflanzungen für die privaten Bauträger zu minimieren.

Zwar wird in der Planbegründung einschließlich Umweltbericht auf einschlägige fachliche Richtlinien und DIN-Normen verwiesen, welche in der Stadtverwaltung einsehbar sind, dennoch wird empfohlen, folgende mögliche Formulierung aufzunehmen:

„Bäume sind an Standorten zu pflanzen, die eine dauerhaft gesicherte Entwicklung ermöglichen. Hierfür muss je Baum ein durchwurzelbarer Mindestbodenraum von mindestens 12 m³ bei klein- bis mittelkronigen sowie 20 m³ bei großkronigen Bäumen vorhanden sein. Der Wurzelraum muss ausreichend belüftet und wasserdurchlässig sein. Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ausreichende Abstände zu baulichen Anlagen, Leitungen und Verkehrsflächen gewährleistet sind.“

Zu 2.4.1 Ermittlung des Eingriffsumfangs

In den Unterlagen wird ausgeführt, dass die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgten und die entsprechenden Vorgaben im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wurden. Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen einschließlich ihrer jeweiligen Merkmale und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar zu entnehmen, auf welcher fachlichen Grundlage der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierende Einstufung der verschiedenen BNT ermittelt wurden. In Anlage 1 wurden die verschiedenen BNT zwar räumlich dargestellt, eine fachlich belastbare Herleitung beziehungsweise Erfassung des Ausgangszustandes fehlt jedoch. Die Methodik zur Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird zwar beschrieben, die konkrete Herleitung

der Einstufungen bleibt jedoch weitgehend nicht nachvollziehbar. Es fehlen detaillierte Vegetationsaufnahmen, Artenlisten sowie eine belastbare Dokumentation des tatsächlichen Ausgangszustandes.

Im Rahmen einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde am 29.05.2025 konnten auf der überplanten Fläche innerhalb kurzer Zeit mehrere wertgebende Segetalarten festgestellt werden. Hierzu zählen unter anderem Klatschmohn, Kornblume (Rote Liste Bayern 2024: Vorwarnliste), Gemeiner Erdrauch, Feldsalat sowie insbesondere der Echte Frauenspiegel (Rote Liste Bayern 2024: Kategorie 3). Darüber hinaus wurde ein Teil der Ackerflächen in der Vergangenheit ökologisch beziehungsweise im Rahmen des KULAP-Programms („vielfältige Fruchtfolgen mit blühenden Kulturen und Maßnahmen zum Humuserhalt“) bewirtschaftet. Vor diesem Hintergrund erscheint die pauschale Einstufung der Flächen als BNT A11 fachlich nicht hinreichend belegt. An dieser Stelle wurde der naturschutzfachliche Ausgangswert vermutlich unterschätzt und in der Folge ist eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit anzusetzen.

Entsprechendes gilt für die Einstufung der Säume als BNT K11. Im Saumbereich des sogenannten „Realschulackers“ nahe dem Containerstandort der Realschule wurde unter anderem die Gewöhnliche Sichelmöhre (Rote Liste Bayern 2024: Vorwarnliste) festgestellt. Diese bevorzugt als Standort ruderales Trocken- u. Halbtrockenrasen, trockne bis mäßig trockne ruderales Wegränder, Bahnanlagen, Brachen, extensiv genutzte Äcker und Trockengebüschsäume. Die für eine Einstufung als BNT K11 charakteristischen Arten konnten dort hingegen nicht nachgewiesen werden. Stattdessen war eine niedrige und lückige Vegetation mit unterschiedlichen Gräsern sowie krautigen Pflanzen vorherrschend, welche eine Einstufung als K11 aus fachlicher Sicht nicht rechtfertigt.

Vor diesem Hintergrund kann die vorgenommene Einstufung der Flächen sowie die daraus abgeleitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung naturschutzfachlich nicht abschließend überprüft werden. Für die erfolgten Einstufungen des Eingriffsbereichs (Bestandsplan) ist eine Nachkartierung oder eine fachliche Begründung der Zuordnung vorzulegen.

Zu 12. Artenschutzrechtliche Belange

12.2.3.3 Den Ausführungen kann grundsätzlich gefolgt werden. Eine Eignung des Plangebietes für Fledermäuse ist im derzeitigen Zustand allenfalls als Jagdhabitat beziehungsweise als Überflugbereich anzunehmen. Eine potenzielle Betroffenheit kann sich jedoch infolge zusätzlicher Beleuchtungseinrichtungen beziehungsweise erhöhter Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) im Bereich des künftigen Wohngebietes ergeben, da künstliche Lichtquellen erhebliche Auswirkungen auf Fledermäuse entfalten können. Abhängig von der jeweiligen Art kann es hierbei zu Meideverhalten sowie zu Beeinträchtigungen von Jagd- und Flugkorridoren kommen. Auf diesen Aspekt wird in den vorliegenden Unterlagen bislang nicht näher eingegangen.

Da im Rahmen der Festsetzungen bereits Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen vorgesehen sind, kann auf weitergehende Ausführungen an dieser Stelle verzichtet werden.

12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)

Der Eingrenzung der prüfrelevanten Arten auf die Artengruppe der Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) sowie den Ausführungen zur Betroffenheit der Feldlerche kann grundsätzlich gefolgt werden. Hinsichtlich der Eignung der Habitatausstattung für das Rebhuhn wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.4.1 (Ermittlung des Eingriffsumfangs) verwiesen. Aufgrund der dort beschriebenen Strukturen ist zumindest eine Nutzung als Nahrungshabitat

anzunehmen. Zudem wird auf Angaben des Bund Naturschutz verwiesen, wonach entsprechende Nachweise aus der direkten Umgebung vorliegen, sodass eine funktionale Nutzung des Raumes als Teillebensraum nicht ausgeschlossen werden kann

Ob darüber hinaus auch ein Brutvorkommen im Plangebiet gegeben ist, wäre durch eine methodisch belastbare Erfassung zu verifizieren bzw. auszuschließen. Die Kartierung erfolgte zwar innerhalb der Wertungsgrenzen nach Südbeck et al., jedoch wurden die Zeitfenster der höchsten Gesangsaktivität sowie die hierfür vorgesehenen günstigen Tageszeiten nicht ausgeschöpft. Die Erfassungen fanden vielmehr mehrere Stunden nach Sonnenaufgang statt. Die Termine erscheinen daher für eine fachgerechte Erfassung der betreffenden Arten nicht optimal gewählt. Ob der Einsatz einer Klangattrappe erfolgt ist, ist nicht dokumentiert und daher nicht prüfbar.

Eine abschließende Bewertung der Nachweiswahrscheinlichkeit der genannten Art ist daher auf Grundlage der vorliegenden Methodik nur eingeschränkt möglich. Es verbleibt eine gewisse Unsicherheit.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Während die anderen Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind (die Dachbegrünung als Vermeidungsmaßnahme aber nur greift, wenn auch entsprechende begrünbare Dächer errichtet werden), ist die Maßnahme V3 „Steuerung der Bauzeit“ nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur über die Formulierung unter den textlichen Hinweisen (IV. 7.) auffindbar. Einerseits wird die Maßnahme in der Begründung unter Ziffer 12.3 als zu treffende Vermeidungsmaßnahme beschrieben, andererseits wird ausgeführt: „Das Sanktionieren der unter „V 3“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist üblicherweise planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt.“ Dies ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar. In VGH Mannheim, Urt. v. 18.4.2018 – 5 S 2105/15, BeckRS 2018, 14302, geht es um einen Bebauungsplan, bei dem die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab, dass die Realisierung des Bebauungsplans mit Auswirkungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG mussten aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden. Die Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umfassten ausdrücklich eine Bauzeitenbeschränkung für die Vegetationsentfernung sowie verschiedene Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Reptilien. Der VGH Mannheim hat dies nicht beanstandet, sondern den angegriffenen Bebauungsplan u.a. aufgrund der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände für gültig erklärt und den Normenkontrollantrag abgewiesen. Die Festlegung von Bauzeiten, insbesondere für die Baufeldräumung, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte stellt insoweit keine unzulässige Frist oder verhaltensbezogene Maßnahme dar.

Aufgrund der unten beschriebenen nicht nachvollziehbaren Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der aufgrund der angewandten Methodik verbleibenden Unsicherheiten, ob Brutvorkommen zweifelsfrei ausgeschlossen werden können (vgl. Anmerkungen zu 12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)), wären aus artenschutzrechtlicher Sicht konkrete Bauzeiten als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, um den Eintritt möglicher Verbotstatbestände auszuschließen.

Allgemeine Empfehlungen

Als bestandstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.

3. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geplant.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Gutachten durch Höhn & Partner Ingenieurgesellschaft erstellt. Das eine Gutachten betrachtet die Verkehrsgereusche welche ausgehend von den bestehenden Verkehrswegen (Bahnlinie, Äußerer Frankenring, etc.) auf das Plangebiet einwirken. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 an allen betrachteten Punkten im Plangebiet sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Ebenfalls werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Da sich die Beurteilungspegel in der Nachtzeit um weniger als 10 dB(A) unterhalb der Beurteilungspegel in der Tagzeit ergeben, wurden Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:1:2018-01 bestimmt. Das komplette Plangebiet wurde durchgehend dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. In den textlichen Festsetzungen finden sich hierzu die Vorgaben zu den erforderlichen Anforderungen zur Einhaltung der Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Außen vor gelassen wurde in den textlichen Festsetzungen, dass im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung in Form eines Nachweis gemäß DIN 4109 im Bauantrag zu erbringen ist. Es wird lediglich ein schalltechnischer Nachweis gefordert, soweit von den Vorgaben abgewichen werden soll, durch z.B. Eigenabschirmung. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 grundsätzlich ergänzt werden.

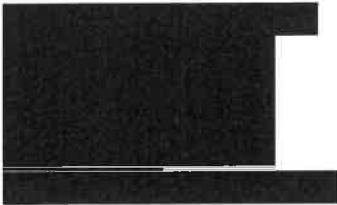
Die Regelungen zu haustechnischen Anlagen wurde in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen. Der Passus hat jedoch Regelungscharakter und sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Auf dem an das Plangebiet angrenzende Flurstück 1780/1 befindet sich ein Interimsgebäude, welches im Zusammenhang mit der Sanierung der Realschule übergangsweise errichtet wurde. Im Zusammenhang mit Lärmbeschwerden ausgehend von Lüftungsgeräuschen der Klassenräume des Gebäudes wurden am 17.04.2026 orientierende schalltechnische Messungen vorgenommen. Aufgrund der gemessenen Werte ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet angrenzend an das Flurstück zur Nachtzeit deutlich überschritten werden. Somit sind im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet. In diesem Zusammenhang wäre eine schalltechnische Betrachtung der Lärmimmissionen, welche auf das Plangebiet ausgehend von dem Interimsgebäude einwirken inkl. Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich bei dem Gebäude um eine Übergangssituation handelt und dieses nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder zurückgebaut wird, könnte alternativ geprüft werden, ob anstelle der schalltechnischen Untersuchung und der damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen, mit der Erschließung des Baugebietes gewartet wird, bis das Gebäude vollständig zurückgebaut wurde.

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.



Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 12. Juni 2026 07:57
An: [REDACTED]
Betreff: STA2401-BBP, Regierung von Oberfranken

Sehr geehrte [REDACTED]

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „St.-Veit-Straße“ der Stadt Bad Staffelstein sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben ebenfalls keine Einwände. Es wird empfohlen, im Sinne des Selbstbindungsbeschlusses zur Innenentwicklung der Stadt Strategien zur Mobilisierung der noch vorhandenen (möglicherweise 221) Baulücken und freien Bauplätze in Bad Staffelstein sowie in den Ortsteilen zu entwickeln und umzusetzen – idealerweise unterstützt durch ein professionelles Leerstands-Management. Da der Bebauungsplan ein hohes Maß an Flexibilität bietet, sollte ein übergeordnetes städtebauliches Konzept als Grundlage dienen.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. [REDACTED]
Fax. [REDACTED]
[REDACTED]

www.regierung.oberfranken.bayern.de



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

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

STA2401-BBP
04.05.2026

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-5899-2

Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
PC-Fax
Zimmer
E-Mail

21.05.2026

Datum

**Stadt Bad Staffelstein, Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP)
„St. - Veit - Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte 

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Informativ weisen wir darauf hin, dass das Planvorhaben in der Bewilligung „Staffelstein“ verliehen auf Sole liegt.

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen

gez.



StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

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

IHR ZEICHEN
STA2401-BBP / STA2401-FNP

IHRE NACHRICHT VOM
30.04.2026

UNSERE ZEICHEN
P-2026-2170-1_S2

DATUM
07.05.2026

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Bad Staffelstein, Lkr. Lichtenfels: Bebauungs- und Grünordnungsplan "St. - Veit
- Straße" und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,
bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser
Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung
nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange,
wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der
Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde)
im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere
Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9
BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-303 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Bayernwerk Netz GmbH, Hermann-Limmer-Str. 9, 95326 Kulmbach
H&P Höhnert & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Ortsnetz Bad Staffelstein

Stadt Bad Staffelstein, Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 30.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- und Mittelspannungskabel und eventuell Kabelverteiler erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Kulmbach
Hermann-Limmer-Str. 9
95326 Kulmbach
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

Unser Zeichen: TFKP Ha 17339

Datum

27. Mai 2026

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Dr. Joachim Kabs
Dr. Nick Seeger

Transformatorenstation

Datum
27. Mai 2026

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Datum: 2026.05.27
11:06:05 +02'00'



Datum: 2026.05.27
10:40:36 +02'00'

Anlagen:
Bestandsplan Strom
Bestandsplan Gas

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 5. Juni 2026 10:50
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme S01468010, VF und VKD, Stadt Bad Staffelstein, (STE2401-BBP), Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“
Anlagen: Bad_Staffelstein_B-Plan_St-Veit-Straße_VKD.pdf

Vodafone GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

H&P Höhnen & Partner - [REDACTED]
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01468010

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 05.06.2026

Stadt Bad Staffelstein, (STE2401-BBP), Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2026.

Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebauastträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des

Wegebaulastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 5. Juni 2026 10:51
An: [REDACTED]
Cc: ND, ZentralePlanung, Vodafone
Betreff: Stellungnahme S01468011, VF und VKD, Stadt Bad Staffelstein, (STE2401-BBP), Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“

Vodafone GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

H&P Höhnen & Partner - [REDACTED]
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01468011
E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
Datum: 05.06.2026
Stadt Bad Staffelstein, (STE2401-BBP), Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2026.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a

96047 Bamberg

Landratsamt Lichtenfels
Brandschutzdienststelle
Kronacher Straße 28-30
96215 Lichtenfels

Mobil



E-Mail

kbr@landkreis-lichtenfels.de

Lichtenfels, 05.06.2026

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anfrage vom 30.04.2026;

Sehr geehrte 

für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Zu Ihrer Anfrage vom 30.04.2026 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



Brandschutzdienststelle

Kopie:
Landratsamt Lichtenfels



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

Per Mail an:



Name



E-Mail

poststelle@adbv-co.bayern.de

Telefon

09561 8047-0

Telefax

09561 8047-10

Ihr Zeichen. Ihre Nachricht vom
30. April 2026

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

Datum
7. Mai 2026

Aufstellung des Bebauungsplans „St.-Veit-Straße“ und Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Bad Staffelstein

hier: Stellungnahme des ADBV Coburg als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mails vom 30. April 2026 haben Sie die Entwürfe 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. einzuhaltenden Grenzabständen oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
2. Die **Grenzdarstellung** in der Entwurfsplanung entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Im Rahmen einer Fortführungsvermessung im April 2026 wurden die Flurstücke 1778 und 1779 zerlegt. Wir bitten die Kartengrundlage der Planungsunterlagen entsprechend zu aktualisieren. Darüber hinaus liegen im Planungsbereich derzeit keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
3. Bereits vorhandene **Katasterfestpunkte** der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.

Dienstgebäude
Wettiner Anlage 1
96450 Coburg
Internet
<http://www.adbv-coburg.de>

Öffnungszeiten
Mo.-Do. 8.00-13.30
Fr. 8.00-12.00
und nach Vereinbarung

Verkehrsanbindung
Stadtbuslinien 1401, 1404,
1405, 1406, 1407, 1410 und 1416
Haltestelle Ehrenburg

Telefon
09561 8047-0

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

4. Bezüglich des **Gebäudebestandes** ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden. Darüber hinaus können einmessungspflichtige Gebäude noch nicht vermessungstechnisch erfasst und daher auch nicht in der DFK enthalten sein.
5. Für die Katasterführung und die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig **Straßennamen und Hausnummern** vergeben wären.
6. 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 weiter gehende Stellungnahme abgegeben. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben



An:

Stadt Bad Staffelstein

Bauverwaltung Bad Staffelstein

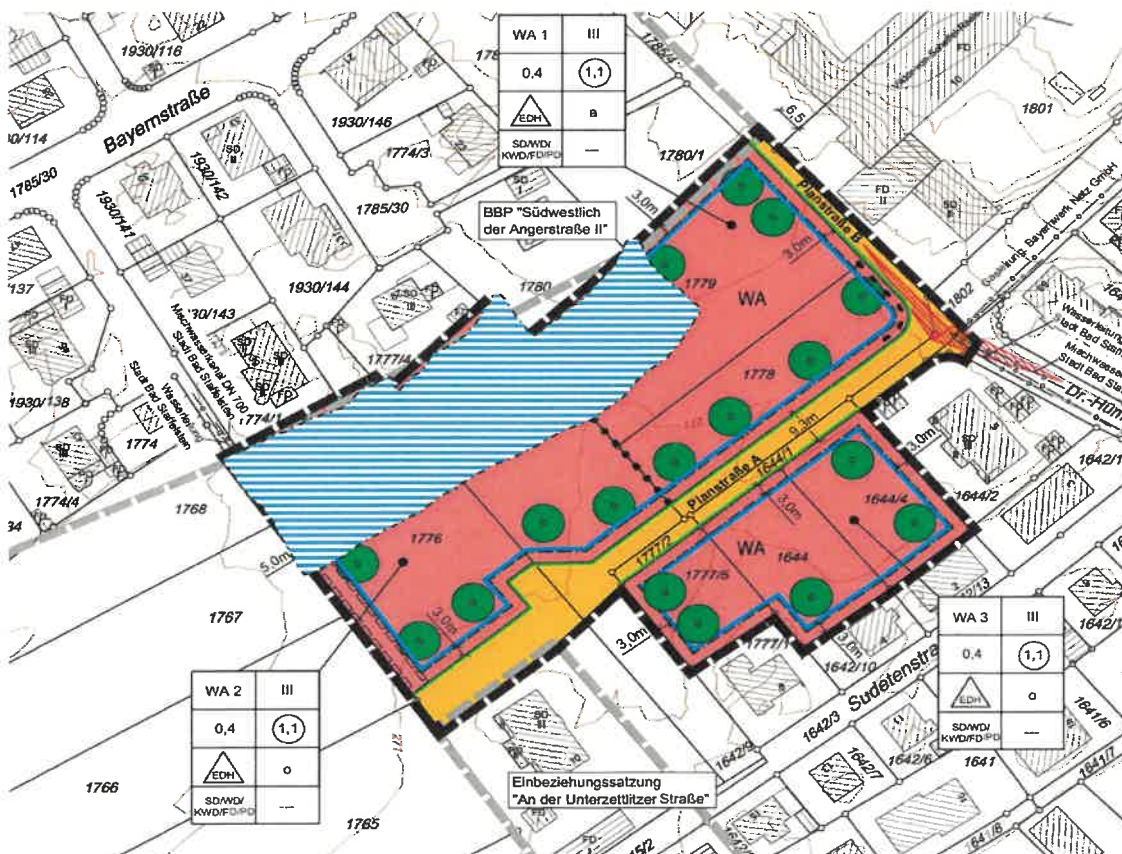
Bad Staffelstein, 03.06.2026

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „St.-Veit-Straße“ – Stadt Bad Staffelstein, Aufstellung in der Stadtratssitzung vom 28.04.2026 beschlossen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] **96231 Bad Staffelstein, Flurstück Nr. 1777/4**, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellung zum o. g. Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Die vorliegende Planung begegnet aus unserer Sicht erheblichen rechtlichen und städtebaulichen Bedenken. Insbesondere wird das aus § 1 Abs. 7 BauGB folgende Abwägungsgebot nicht ausreichend berücksichtigt. Wie bereits zu Beginn der Planungen erwähnt, sind wir nicht komplett gegen eine Bebauung dieser Fläche. Es geht lediglich um die Gestaltung des Bereichs Richtung Norden, der an das bestehende Gebiet der Bayernstraße grenzt; in der Skizze grob als blau gestrichelte Fläche markiert.



1. Maß der baulichen Nutzung – fehlende Orientierung an der Umgebungsbebauung Richtung Norden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; § 34 BauGB als Leitbild)

Der BayVGH stellt in ständiger Rechtsprechung klar, dass sich die Gemeinde bei der Festsetzung von Maß und Kubatur der Bebauung **an der vorhandenen städtebaulichen Struktur orientieren muss**, insbesondere im Übergangsbereich zu fest etablierten Wohngebieten, hier insbesondere in Richtung Norden / Bayernstraße.

Die vorgesehenen planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung großvolumiger Mehrfamilienhäuser stellen hierzu einen deutlichen städtebaulichen Bruch dar.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet „Bayernstraße“ im Stadtgebiet von Bad Staffelstein ist eindeutig geprägt durch:

- Einfamilienhäuser,
- geringe Gebäudehöhen,
- aufgelockerte Bauweise und
- niedrige Baudichte.

Demgegenüber eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer deutlich dichteren und höher aufragenden Mehrfamilienhausbebauung. Eine solche Planung verlässt nach der Rechtsprechung des BayVGH den zulässigen Rahmen städtebaulicher Entwicklung, wenn sie **„in ihrer Massivität und Wirkung außer Verhältnis zur bestehenden Nachbarschaft steht“** (vgl. BayVGH, ständige Rspr. zum Einfügungsmaßstab).

Eine derartige Bebauung würde sich nach ihrer **Art, ihrem Maß sowie ihrer Baumasse** nicht mehr in die gewachsene Umgebung einfügen.

Dies widerspricht dem in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Einfügungsgrundsatz, der auch im Rahmen der planerischen Abwägung als **Orientierungsmaßstab** heranzuziehen ist.

2. Rücksichtnahmegebot – erdrückende Wirkung und unzumutbare Beeinträchtigungen

Nach der Rechtsprechung des BayVGH ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt, wenn ein Vorhaben zwar formell zulässig ist, aber aufgrund seiner **Dimension, Höhe oder Anordnung eine erdrückende oder einengende Wirkung** auf benachbarte Grundstücke entfaltet.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu erwarten:

- erhebliche Verschattung von Wohn- und Freiflächen,

- ein dominanter, optisch bedrängender Baukörper,
- **Erdrückende Wirkung** durch großvolumige Baukörper in unmittelbarer Nähe
- **Verlust an Privatsphäre** durch Fenster und Balkone in mehreren Geschossen
- nachhaltige Beeinträchtigung der privaten Außenbereiche.

Diese Auswirkungen sind im sensiblen Übergangsbereich zwischen Mehrfamilienbebauung und Einfamilienhausgebiet besonders kritisch zu bewerten.

Der BayVGH bewertet solche Auswirkungen insbesondere bei **mehrgeschossiger Bebauung direkt angrenzend an Einfamilienhausgrundstücke** als kritisch, selbst wenn Abstandsflächen formell eingehalten werden. Entscheidend ist die **tatsächliche städtebauliche Wirkung**, nicht allein formale Grenzwerte.

Ausschlaggebend für diesen Kritikpunkt sind die fehlende Firstrichtung, die zulässige Gebäudehöhe und die fehlende maximale Gebäudelänge.

3. Fehlende Firstrichtungsfestsetzung – Verstärkung der Rücksichtslosigkeit

Die Nichtfestsetzung einer Firstrichtung ermöglicht eine beliebige Ausrichtung der Gebäudelängsseite entlang bestehender Grundstücksgrenzen. Der BayVGH erkennt an, dass eine ungünstige Baukörperausrichtung eine **faktische Erhöhung der baulichen Wirkung** darstellen kann und damit das Rücksichtnahmegebot verletzt.

Gerade bei länglichen Mehrfamilienhäusern kann eine parallele Ausrichtung zur Grundstücksgrenze eines Einfamilienhauses eine **abriegelnde und einhausende Wirkung** entfalten, die in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Die fehlende Steuerung stellt daher ein erhebliches planerisches Defizit dar.

4. Gebäudehöhe – fehlende Höhenstaffelung im Randbereich

Nach der Rechtsprechung des BayVGH ist es bei der Planung höherer Baukörper zwingend erforderlich, in Randlagen zu sensiblen Bestandsgebieten **Höhenstaffelungen oder abgestufte Bauweisen** vorzusehen.

Die im Plan zugelassene Firsthöhe überschreitet die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung. Ohne eine Reduzierung der Höhen im Übergangsbereich verstößt die Planung gegen das Gebot, **unverträgliche Belastungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden**.

Eine **Höhenstaffelung oder deutlich reduzierte Gebäudehöhe in den Randbereichen** des Plangebietes ist erforderlich, um den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten und dem Rücksichtnahmegebot Rechnung zu tragen.

Die zulässige Firsthöhe von 11m ermöglicht sogar 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, was die bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser angrenzend zu dieser Fläche (Richtung Sudetenstraße) sogar noch überschreiten würde.

5. Schutz der Privatsphäre als Teil gesunder Wohnverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Der BayVGH zählt den Schutz der Privatsphäre ausdrücklich zu den **gesunden Wohnverhältnissen**. Mehrgeschossige Gebäude mit Fenstern und Balkonen in unmittelbarer Nähe eines Einfamilienhausgrundstücks können eine unzumutbare Einsichtnahme ermöglichen.

Die vorgesehene Bauhöhe erscheint im unmittelbaren Anschluss an ein Einfamilienhausgebiet als unangemessen hoch.

Die zulässige, mögliche Bebauung würde durch die unmittelbare Nähe zu Terrasse sowie Fenstern zu Wohnräumen eine erdrückende Wirkung entfalten.

Auch hier würde eine Höhenstaffelung und Begrünung helfen.

6. Fehlende Eingrünung – Abwägungsdefizit

In der bayerischen Planungspraxis und Rechtsprechung wird bei konfliktreichen Übergangslagen regelmäßig eine **begrünte Pufferzone** gefordert. Pflanzgebote dienen nicht nur gestalterischen, sondern auch:

- immissionsschutzrechtlichen,
- klimatischen und
- sozialen Funktionen.

Das Fehlen verbindlicher Pflanz- oder Begrünungsfestsetzungen stellt in einer derart sensiblen Nachbarschaftssituation im Übergangsbereich ein **Abwägungsdefizit** dar. Die vorgeschriebenen Begrünungen können beliebig auf den Grundstücken verteilt werden und mindern den Konflikt in keiner Weise.

7. Verkehrsplanung

Die Straße des geplanten Wohngebietes schließt direkt an die St.-Veit-Straße an.

Die Verkehrslenkung wurde hier bereits vor etlichen Jahren auf Einbahnstraße umgestellt, um den Verkehr vor der Realschule zu beruhigen und besser lenken zu können. Mit dem geplanten Baugebiet würde sich das Verkehrsaufkommen vor der Realschule wieder deutlich erhöhen, was zu einer höheren Unfallgefahr führt und die Situation für Anwohner, Schüler und Eltern verschlechtert.

Schlussbemerkung & Zusammenfassung

Zusammenfassend bitten wir ausdrücklich, die Planung unter Berücksichtigung der dargestellten rechtlichen Maßstäbe zu überarbeiten. Die derzeitigen Festsetzungen lassen erhebliche Zweifel an der Vereinbarkeit mit:

- dem Rücksichtnahmegebot,
- dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB,
- sowie den Leitlinien der bayerischen Rechtsprechung aufkommen.

Somit bitten wir um:

- deutliche Reduzierung von Gebäudehöhe und Baumasse im Randbereich,
- verbindliche Festsetzung der Firstrichtung und Gebäudelänge,
- Schaffung einer begrünten Übergangszone,
- Wahrung des Rücksichtnahmegebots gegenüber bestehender Wohnbebauung.

Wir bitten darum, unsere Stellungnahme vollständig in die Abwägung und Überarbeitung einzubeziehen und uns schriftlich über die Ergebnisse zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted Signature]

[Redacted Address Line]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Bad Staffelstein
Herrn Gunreben
Marktplatz 1
96231 Bad Staffelstein

Bad Staffelstein, 02.06.2026

**Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „St. - Veit - Straße“ in
Bad Staffelstein im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich als direkter Anwohner des geplanten oben genannten Baugebiets
im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Stellung und bitte
darum, folgende Punkte umzusetzen:

- Deutliche Vergrößerung des Abstands der Baugrenze zur gesamten Grenzlänge zum bestehenden Baugebiet „Bayernstraße“, einschließlich deutliche Vergrößerung des Abstands der Baugrenze zur gesamten Grenzlänge zur Flurnummer 1780/1, durch Verschieben der Baugrenze
- Löschen des Baugebiets WA 1 zugunsten des Baugebiets WA 2
- Schaffung einer Übergangszone ab der gesamten Grenzlänge zum bestehenden Baugebiet „Bayernstraße“ (einschließlich ab der gesamten Grenzlänge zur Flurnummer 1780/1) bis zur Planstraße A mit vielen Pflanzen und deutlich geringeren Gebäudehöhen und deutlich geringeren Gebäudelängen
- Festsetzung der Firstrichtung parallel zur Planstraße B

Begründung:

- Angemessene Einfügung in die bestehende Bebauung im Norden (deutlich geringere Gebäudehöhen und deutlich geringere Gebäudelängen, viele Pflanzen)
- Erdrückende Wirkung und Verschattung sowohl durch zu hohe als auch durch zu lange Gebäude

Bitte informieren Sie mich schriftlich über die Entscheidungen bezüglich meiner oben
angeführten Punkte.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bad Staffelstein, 30.05.2026

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „St.-Veit-Straße“, Bad Staffelstein, Vorentwurf vom 28.04.2026, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbarer Anwohner des geplanten Baugebietes „St.-Veit-Straße“ nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht Stellung und möchte folgende Bedenken vorbringen:

Artenschutzrechtliche Relevanz des Reptilienvorkommens

Die in den Planungsunterlagen getroffene Einschätzung, dass auf dem betroffenen Gelände keine Reptilien vorkommen oder keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, ist unzutreffend. Auf dem Bebauungsgelände existieren sehr wohl Reptilienvorkommen. Diese Tatsache erfordert eine umgehende fachgutachtliche Überprüfung und zwingende Anpassung der Planung.

Zur Begründung führe ich folgende Punkte an:

- **Nachweis von Reptilien:** Auf der betroffenen Fläche wurden mehrfach heimische Reptilien – darunter **z. B. Zauneidechsen und Mauereidechsen** – von uns und den Nachbarn beobachtet. Diese Tiere nutzen das Areal als essenziellen Lebensraum, Sonnenplatz und Rückzugsort.
- **Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):** Alle heimischen Reptilien sind gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützt. Arten wie die Zauneidechse sind zudem streng geschützt und fallen unter den strengen Artenschutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Das bedeutet, dass eine Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten gesetzlich verboten ist.
- **Mängel in der Bestandserfassung:** Die bisherigen artenschutzrechtlichen Prüfungen (Artenschutzprüfung / ASP) für das Gelände spiegeln nicht die tatsächliche ökologische Wertigkeit wider. Die vorgelegten Unterlagen basieren offenbar auf veralteten oder lückenhaften Begehungen.
- **Forderung nach Baustopp und artenschutzrechtlichem Gutachten:** Vor jeglichen bauvorbereitenden Maßnahmen (z. B. Rodungen, Erdarbeiten) muss zwingend ein fundiertes, ganzjähriges Artenschutzgutachten durch **anerkannte Biologen oder Gutachter** erstellt werden. Die Tierbeobachtungen durch nicht sachkundige Mitarbeiter der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner Bamberg kann daher nicht anerkannt werden. Sollten streng geschützte Arten nachgewiesen werden, müssen artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen beantragt und sogenannte CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) – etwa die Schaffung von Ersatzhabitaten mit Reptilienschutzzäunen – umgesetzt werden.

Aufgrund der geschützten Tierbestände und der gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz darf das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden. Ich fordere Sie auf, die Planung im Sinne des Umwelt- und Artenschutzes zu überarbeiten, das tatsächliche Vorkommen der Reptilien fachgerecht zu erfassen und die entsprechenden artenschutzrechtlichen Auflagen strikt in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weiterhin widerspreche ich der bisherigen Einschätzung im Bebauungsplanverfahren, wonach auf dem betreffenden Bebauungsareal keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte vorliegen. Auf dem betroffenen Gelände sind **Rebhühner** seit Jahren vorhanden. Wir wohnen seit 1997 neben dem Plangebiet und haben bisher jedes Jahr Rebhühner beobachten können. Das Vorhaben steht daher im Widerspruch zu den geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

1. Nachweis der Art

Auf dem fraglichen Plangebiet existiert ein aktuelles Vorkommen von Rebhühnern. Die Tiere nutzen das Gelände nachweislich als Lebensraum, Deckungsbereich sowie als Brutrevier. Entgegen anderslautender Einschätzungen handelt es sich um einen geeigneten Offenlandbiotop. Rebhühner sind extrem standorttreu, weshalb der Verlust dieses Lebensraumes unmittelbare Auswirkungen auf die lokale Population hätte.

2. Artenschutzrechtliche Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Mit der Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung bzw. Zerstörung des Offenlandes drohen erhebliche Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz:

- **Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot):** Durch den Einsatz von Baumaschinen während der Brut- und Aufzuchtzeit (April bis August) sind bodenbrütende Vogelarten wie das Rebhuhn direkt gefährdet.
- **Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Lebensstätten):** Das Bauvorhaben vernichtet essenzielle Brut-, Nahrungs- und Ruhestätten einer streng geschützten beziehungsweise besonders geschützten Art.

3. Forderungen und notwendige Maßnahmen

Um geltendes Artenschutzrecht zu wahren, fordere ich die Gemeinde/Stadt auf, folgende Schritte umgehend einzuleiten:

- **Durchführung eines Fachgutachtens:** Es ist eine professionelle, artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch unabhängige Gutachter zu beauftragen, welche die Bestände im Frühjahr/Frühsummer (Balzzeit) exakt kartiert. Die sporadische und nicht kompetente Überprüfung durch nicht fachkundige Mitarbeiter der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner Bamberg, ist nicht aussagekräftig.
- **Anpassung der Planung:** Bis zum Vorliegen der artenschutzrechtlichen Ergebnisse ist das Bebauungsplanverfahren ruhend zu stellen. Bei Bestätigung des Vorkommens müssen Bereiche aus dem Baufenster

herausgenommen oder entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen werden, wie es auch in vergleichbaren Verfahren üblich ist.

- **Berücksichtigung der Leitart:** Das Rebhuhn gilt als Schirmart für die Artenvielfalt der Agrarlandschaft. Ein Schutz des Rebhuhns dient demnach dem Erhalt der gesamten lokalen Biodiversität.

Ich gehe davon aus, dass die zuständige Untere Naturschutzbehörde in dieses Verfahren einbezogen wird. Ich bitte um eine schriftliche Stellungnahme zu diesen Einwänden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Entwässerung und Kanalisation

Zwar führt die Begründung aus, dass die Schmutzwasserkanalisation ausreichend leistungsfähig sei. Gleichzeitig wird jedoch ausdrücklich festgestellt, dass die bestehende Kanalisation die künftig anfallenden Niederschlagswassermengen nicht ohne weitere Maßnahmen aufnehmen kann. Deshalb werden Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen vorgeschrieben. Daraus lässt sich die Frage ableiten, ob die geplanten Maßnahmen auch bei Starkregenereignissen dauerhaft ausreichend sind und welche Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten sind.

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die bestehende Kanalisation im Umfeld des Plangebietes nicht dafür ausgelegt ist, die künftig anfallenden Niederschlagswassermengen vollständig aufzunehmen. Deshalb sind Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vorgesehen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse bestehen erhebliche Bedenken, ob die vorgesehenen Maßnahmen langfristig ausreichend dimensioniert sind. Insbesondere bitte ich um eine nachvollziehbare Darstellung,

- wie die Funktionsfähigkeit der Entwässerung auch bei Starkregenereignissen sichergestellt wird,
- welche Auswirkungen auf bestehende Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden können,
- wie mögliche Oberflächenabflüsse kontrolliert werden und
- welche Sicherheitsreserven bei der Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen berücksichtigt wurden.

Es sollte ausgeschlossen werden, dass durch die zusätzliche Versiegelung im Baugebiet eine Verschlechterung der Entwässerungssituation oder eine Erhöhung des Überflutungsrisikos für die bestehende Nachbarschaft entsteht.

Gebäudehöhe, Einfügung in die bestehende Bebauung und Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Laut Planunterlagen sind Gebäudehöhen von bis zu 11,0 m bzw. 11,5 m sowie bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung ist jedoch überwiegend durch Einfamilienhäuser mit deutlich geringerer Gebäudehöhe geprägt.

Die vorgesehenen Festsetzungen erscheinen daher im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur und das bestehende Ortsbild nicht ausreichend an die Nachbarbebauung angepasst. Es besteht die Befürchtung, dass die geplanten Gebäude aufgrund ihrer Höhe und Kubatur die angrenzenden Wohngrundstücke erheblich beeinträchtigen können.

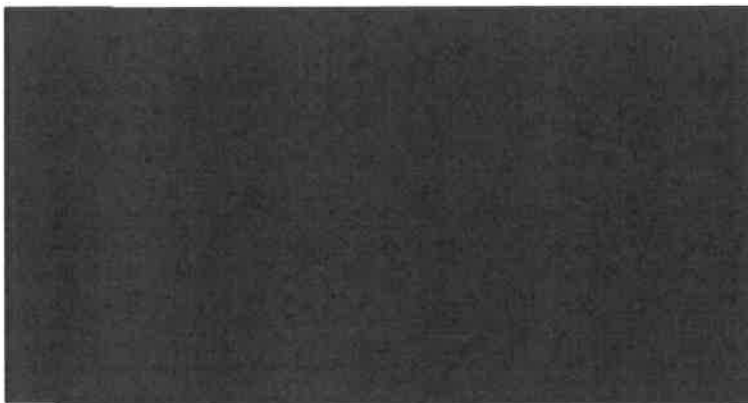
Insbesondere sind folgende Auswirkungen zu erwarten

- verstärkte Verschattung von Wohnhäusern, Terrassen und Gartenflächen,
- Verlust bestehender Sichtbeziehungen,
- Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Nachbargrundstücke,
- eine deutliche Veränderung des gewachsenen Orts- und Siedlungsbildes sowie
- eine gegenüber der bestehenden Einfamilienhausbebauung unverhältnismäßige Verdichtung.

Ich bitte daher zu prüfen, ob entlang der bestehenden Wohnbebauung geringere Gebäudehöhen, eine reduzierte Anzahl an Vollgeschossen oder abgestufte Baukörper festgesetzt werden können. Dadurch könnte ein verträglicher Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und der vorhandenen Einfamilienhausbebauung geschaffen und die Belastungen für die unmittelbaren Anwohner reduziert werden. Die Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhen auf die benachbarten Grundstücke sollten im weiteren Verfahren detailliert untersucht und bei der Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mich schriftlich über die Abwägung meiner Einwendungen zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Bad Staffelstein. 02.06.2026

Bebauungsplan „Sudentenstraße/St.-Veit-Straße“

Änderung des Geltungsbereichs und Billigung des Vorentwurfs für die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB), Sitzung vom 28.04.2026

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadt Bad Staffelstein
Bauverwaltung

Stadt Bad Staffelstein		
Eing. 03. Juni 2026		
		

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkte Anwohner [REDACTED] des geplanten Baugebietes „St.-Veit-Straße“ möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Punkte vorbringen:

Unzureichende Berücksichtigung von Umwelt-, Klima- und Gesundheitsbelangen

Nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Klimas sowie die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Aus unserer Sicht wird diesen Anforderungen die vorliegende Planung nicht ausreichend gerecht.

Die geplante Bebauung führt zum Verlust bislang unversiegelter Freiflächen, die wichtige Funktionen für das lokale Klima erfüllen. Diese Flächen tragen zur Kaltluftentstehung, zur Durchlüftung des Siedlungsbereichs sowie zur Minderung sommerlicher Hitzebelastungen bei. Ihre Bebauung kann zu einer Verschlechterung des Mikroklimas und zu einer stärkeren Aufheizung der angrenzenden Wohngebiete führen.

Gerade für die Kurstadt Bad Staffelstein, deren Attraktivität und Gesundheitsfunktion wesentlich auf einer hohen Umwelt- und Aufenthaltsqualität beruhen, kommt dem Erhalt von Frischluft- und Kaltluftschneisen besondere Bedeutung zu. Die Planung lässt nicht erkennen, dass die klimatischen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbevölkerung und auf die langfristige Entwicklung des Stadtklimas ausreichend untersucht und bewertet wurden.

Darüber hinaus steht die Ausweisung neuer Bauflächen im Widerspruch zu den Erfordernissen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die weitere Versiegelung bislang offener Flächen vermindert die Versickerungsfähigkeit des Bodens und erhöht die Risiken bei Starkregenereignissen. Hier wird durch den Bau von Wohnblöcken mit entsprechenden Garagen, die auf dem Gelände lt. Bebauungsplan genehmigt sind, ein erheblicher Teil an Fläche versiegelt.

Es ist aus den Planungsunterlagen auch nicht ausreichend ersichtlich, ob die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung auf die Entwässerungssituation, die Grundwasserneubildung sowie die Folgen von Starkregenereignissen ausreichend untersucht wurden. Insbesondere sollte nachgewiesen werden, dass die geplante Bebauung nicht zu einer Verschärfung der Oberflächenabflüsse oder Überlastungen der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur führt. Insbesondere sollte hier genauestens geprüft werden, ob das vorgeschlagene Konzept mit der Errichtung von Sickerschächten bei Starkregengüssen überhaupt ausreichend greift.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden sollen, solange Potenziale der Innenentwicklung, Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet nicht umfassend ausgeschöpft sind. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte konsequent Beachtung finden.

Die vorgesehene zulässige Bebauung erlaubt die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, was den bisherigen Charakter des Wohngebiets nachhaltig verändern würde. Das dem Bebauungsplan angrenzende Wohngebiet „Bayernstraße“ ist geprägt durch Einfamilienwohnhäuser mit geringen Gebäudehöhen und aufgelockerter Bauweise. Bestehende Anwohner müssen die Folgen einer Planung tragen, deren Nutzen überwiegend Dritten zugute kommt. Dies führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld, stattdessen wäre es sinnvoll, alternative Lösungen zu prüfen, die den Schutz bestehender Wohngebiete, den Erhalt von Freiflächen sowie die berechtigten Interessen der Anwohner stärker berücksichtigen. Eine Vorgabe im Bebauungsplan, dass im Anschluss der bestehenden Einfamilienhäuser nur mit weiteren Einfamilienhäuser weiter gebaut werden sollte, wäre eine Option.

Kommunale Wärmeplanung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Nach § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Ohne Kenntnis der zukünftigen Wärmeversorgungsstrategie der Stadt kann derzeit nicht beurteilt werden, ob das geplante Baugebiet den langfristigen Anforderungen an eine klimaneutrale und energieeffiziente Wärmeversorgung entspricht.

Die Stadt Bad Staffelstein hat die Kommunale Wärmeplanung Anfang Januar 2026 begonnen, deren Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen. Gleichzeitig erfolgt die

Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der Größe von über 15.000 qm zu einem Zeitpunkt, an dem die Kommunale Wärmeplanung der Stadt noch nicht abgeschlossen ist. Damit ist nicht ausreichend geklärt, wie das geplante Baugebiet langfristig und Klimaschutzkonform mit Wärme versorgt werden soll. Aus Sicht der Planungssicherheit wäre es sachgerecht, zunächst die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung abzuwarten und diese in die Bauleitplanung einzubeziehen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass heute städtebauliche Entscheidungen getroffen werden, die später nicht optimal mit den Ergebnissen der Wärmeplanung harmonisieren.

Es erscheint widersprüchlich, einerseits erhebliche neue Wohnbauflächen auszuweisen und andererseits die grundlegenden Fragen der zukünftigen Wärmeversorgung erst im Rahmen der derzeit laufenden Kommunalen Wärmeversorgung zu untersuchen. Die Stadt sollte zunächst die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung abwarten und auf dieser Grundlage entscheiden, ob und in welchem Umfang und mit welchem Energiekonzept eine weitere Bebauung überhaupt sinnvoll und nachhaltig ist.

Besonders kritisch ist zudem, dass die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Bad Staffelstein noch nicht abgeschlossen ist. Damit fehlt bislang eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung, wie neue Wohngebiete langfristig energieeffizient und klimaverträglich versorgt werden sollen. Aus Gründen einer nachhaltigen und vorausschauenden Stadtentwicklung sollten die Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung zunächst abgewartet und in die Bauleitplanung integriert werden.

Wir fordern daher, die klimatischen, umweltbezogenen und gesundheitlichen Auswirkungen in der Planung umfassend nachzuweisen und in den weiteren Abwägungen deutlich stärker zu berücksichtigen. Bis zum Vorliegen entsprechender Untersuchungen sollte der Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden.

Wir bitten im weiteren Verfahren um Berücksichtigung unserer vorgebrachten Argumente und um entsprechende Behandlung im Rahmen der Abwägung gemäß Baugesetzbuch und eine schriftliche Stellungnahme ihrerseits.

Mit freundlichen Grüßen

