

Bekanntmachung

Vollzug der Baugesetze;

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Brückleinsgraben“, mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes.



Abbildung 1: Übersichtsplan

1. Billigung des Entwurfs:

Der Stadtrat von Lichtenfels hat am 07.10.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Brückleinsgraben“ sowie die parallel dazu aufzustellende Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zur Planung eingeholt und ausgewertet. Anhand der Ergebnisse wurden die Planunterlagen zum Entwurf fortgeschrieben und in der Stadtratssitzung am 12.05.2025 vom Stadtrat gebilligt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Brückleinsgraben“ umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels, und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1376/1, 1378, 1378/2, 1380 (Mohnweg), 1381/3, Gmkg. Lichtenfels, die Flur-Nr. 80, Gmkg. Seubelsdorf, sowie Teile der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels
- Im Osten: durch die Flur-Nrn. 1361/4 (Heilige Familie) und 1361/5 (Erschließungsstraße), und Teile der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels
- Im Süden: durch die Flur-Nr. 1360/4 und Teile der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels
- Im Westen: durch die Flur-Nrn. 79 und 79/4, Gmkg. Seubelsdorf



Abbildung 2: Ausschnitt vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und in vertraglich gesicherter Verfügungsgewalt des Vorhabensträgers. Im Geltungsbereich befindet sich kein Gebäudebestand.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden extern 3.236 Wertpunkte des Ökokontos Murrmann auf der Flur-Nr. 355, Gmkg. Schney, zugewiesen.

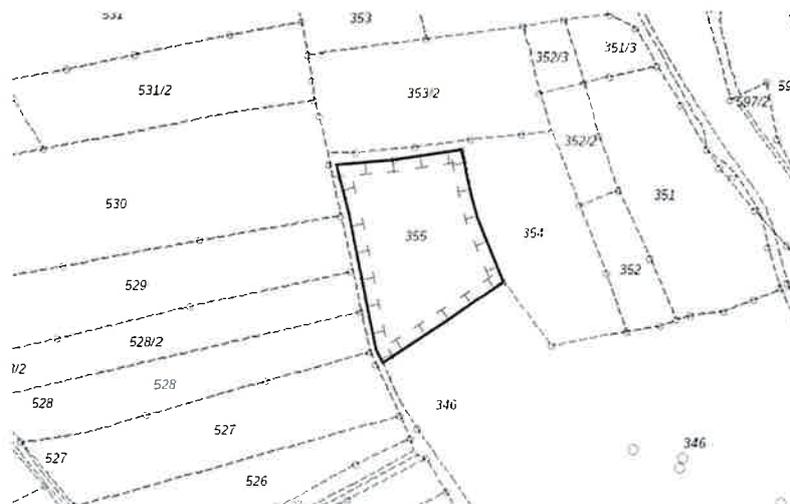


Abbildung 3: Ausschnitt digitale Flurkarte mit Ausgleichsfläche

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich „vBBP Am Brückleinsgraben“ umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels, und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1376/1, 1378, 1378/2, 1380 (Mohnweg), 1381/3, Gmkg. Lichtenfels, die Flur-Nr. 80, Gmkg. Seubelsdorf sowie Teile der Flur-Nr. 1360, Gmkg. Lichtenfels
- Im Osten: durch die Flur-Nrn. 1361/4 (Heilige Familie), 1361/5 (Erschließungsstraße) und 1361/9, Gmkg. Lichtenfels
- Im Süden: durch die Flur-Nr. 1360/4, Gmkg. Lichtenfels

Im Westen: durch die Flur-Nrn. 79 und 79/4, Gmkg. Seubelsdorf

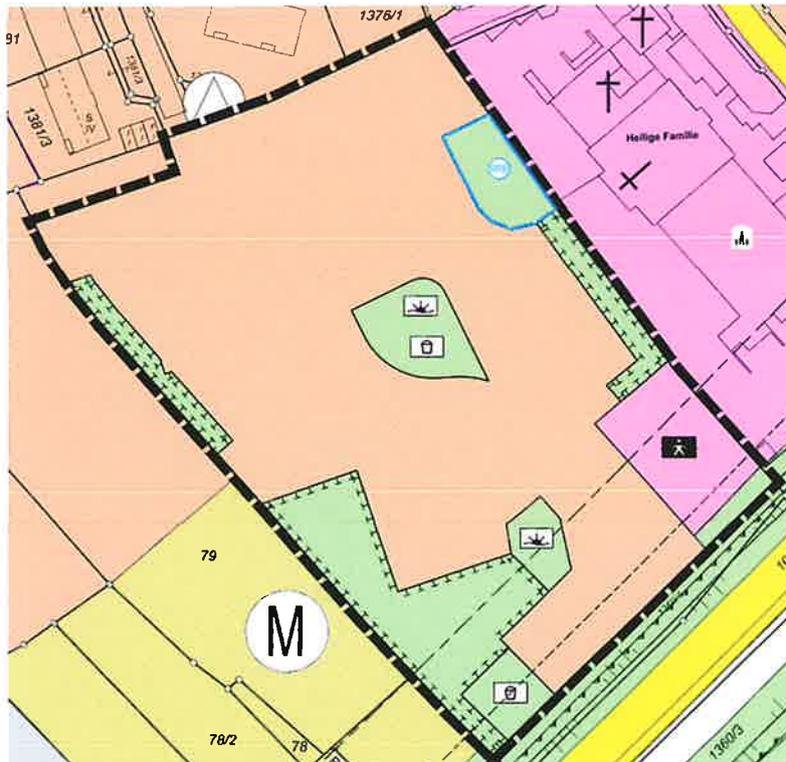


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan-Änderung

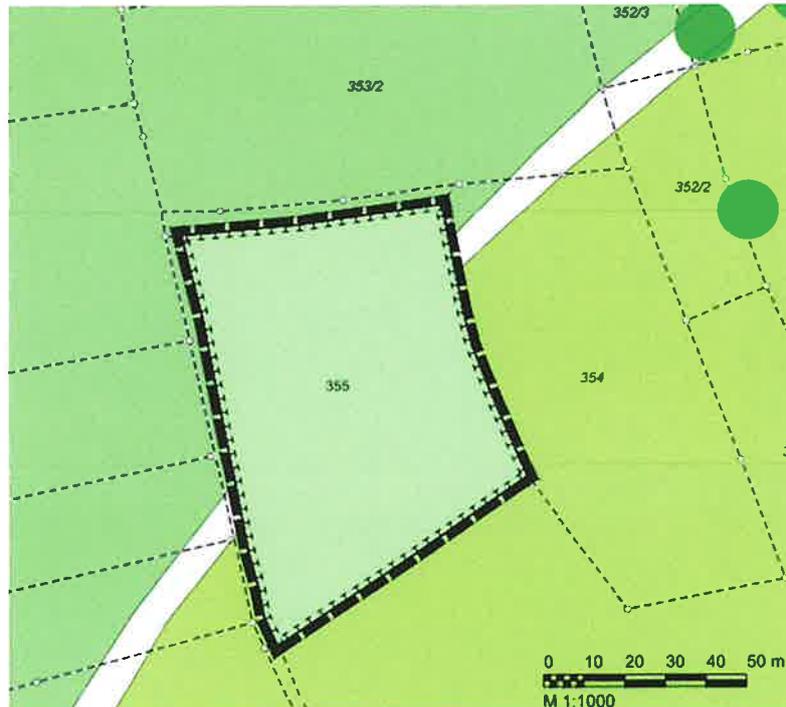


Abbildung 5: Ausschnitt Ausgleichsfläche in der FNP-Änd.

2. Veröffentlichung im Internet/ Öffentlichkeitsbeteiligung:

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Planunterlagen im Internet zu veröffentlichen. Parallel dazu liegen die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rathaus der Stadt Lichtenfels zu jedermanns Einsicht aus. Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise sollen bevorzugt elektronisch abgegeben werden, können aber auch schriftlich oder mündlich vor Ort sowie postalisch eingereicht werden.

- Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Brückleinsgraben“, mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung, Baugrundgutachten, Sickertest, Schadstoffuntersuchung, Orientierender Kampfmittelvorerkundung, Stellungnahme Entwässerung, Umweltbericht mit Anlagen, Schalltechnischer Untersuchung, Archäologischer Voruntersuchung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 12.05.2025,
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht mit Anlagen in der Fassung vom 12.05.2025,
- DIN-Vorschrift 4109 *Schallschutz im Hochbau*,
- Die nach Einschätzung der Stadt Lichtenfels wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

werden im Zeitraum vom

21.05.2025 bis 23.06.2025

auf der Website der Stadt Lichtenfels veröffentlicht (<https://www.lichtenfels.de/leben-und-wohnen/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bauleitplanung/bauleitplaene-im-verfahren/bauungsplaene>). Zur selben Zeit liegen die Unterlagen in der Stadtverwaltung Lichtenfels, Rathaus II, 1. Stock, Zimmer 2.OG.18, (Stadtbauamt) zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus.

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Stadtrates über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lichtenfels den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltbezogene Informationen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Brückleinsgraben“ sind verfügbar:

- Begründung der Planungsgruppe Strunz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2025 (Kapitel 2.2 *Baugrund*, Kapitel 6 *Immissionsschutz*)
- Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2025 (Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter Mensch; Flora/Fauna/biologische Vielfalt; Boden/Fläche; Wasser; Klima/Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen; mit Bestands- und Bewertungsermittlung; mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung)
- Baugrundgutachten *Dipl.-Geol. Univ. Stefan Bornschlegel* (mit Angaben zur Methodik und Untersuchungen; mit Bodenmechanischen Kennziffern und Bodenklassifikationen; mit Gründungsberatung sowie Eigenschaften und Eignung des Baugrundes; mit Hinweisen zu Planung und Bauausführung)
- Sickertest *Dipl.-Geol. Univ. Stefan Bornschlegel* in der Fassung vom 18.04.2024 (mit Angabe zur Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der vorgefundenen Tonschichten)

- Schadstoffuntersuchung *Dipl.-Geol. Univ. Stefan Bornschlegel* in der Fassung vom 14.03.2024 (mit Untersuchungsergebnissen der Beprobung; mit Bewertung der Untersuchungsergebnisse)
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung vom Büro *Envi Experts* in der Fassung vom 29.01.2025 (mit Methodikbeschreibung und Einschätzung)
- Stellungnahme zur Entwässerung der Sachverständigen *Schneeberg und Kraus* in der Fassung vom 30.04.2024 (mit Kennwerten der Hydraulik im bestehenden Kanalnetz und Vorgaben zur Entwässerung und Einspeisemengen)
- Schalltechnische Untersuchung des Büros *Möhler + Partner* in der Fassung vom April 2025 (mit Ausführungen zu Belastungen durch das Baugebiet auf die Umgebung; mit Ausführungen zu Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Baugebiet; mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und Lärmkontingentierung in der Planung)
- Archäologische Voruntersuchung Kurzbericht des *Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege* vom 16.01.2025 (mit Genehmigungsanzeige und Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen zum Verdachtsfall des Bodendenkmals)

Folgende umweltbezogene Informationen für die Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich „vBBP Am Brückleinsgraben“ sind verfügbar:

- Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz zur Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 12.05.2025 (Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter Mensch; Flora/Fauna/biologische Vielfalt; Boden/Fläche; Wasser; Klima/Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen; mit Bestands- und Bewertungsermittlung; mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung)

Des Weiteren liegen vor:

- Einwendungen / Stellungnahmen zu
 - Immissionsschutz (Verkehrs- und Schienenlärm)
 - Denkmalpflege (mögliches Bodendenkmal und Hinweise)
 - Bodenschutz (Versiegelung von Flächen, Versickerungsfähigkeit des Bodens)
 - Wasserrecht (Umgang mit Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltung, Versickerung, Regenwasserbewirtschaftung, Regenwassermanagement)
 - Naturschutz (zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zum Umweltbericht, den angenommenen Biotoptypen, den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen, Versiegelung und versickerungsfähige Materialien, zum Landschaftsbild/Stadtbild)
 - Artenschutz (zum vorbeugenden Schutz von Insekten)
 - Löschwasserversorgung (Anforderungen an die Bebauung für Rettungskräfte im Harvariefall)
 - Brandschutz (Einhaltung der Abstandsflächen, Brandgefahren)

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellungnahmen zu nachfolgenden umweltbezogenen Aspekten eingegangen:

- Einwände zu Gebäudehöhen und Bebauungsdichte; Einschränkung des Landschaftsbildes; Versiegelung von Flächen; Lärm- und Staubemissionen durch das neue Baugebiet; Verkehrs- und damit Belastungszunahmen für Anwohner; Beschädigung von wertvollen Lebensräumen sowie Fauna und Flora; Umgang mit Niederschlagswasserbeseitigung; Gefahr von Starkregenereignissen; Einhaltung der Abstandsflächen und Brandschutz)

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen sind, erachtet die Stadt Lichtenfels im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB als wesentlich, weshalb sie Gegenstand der Auslegung sind:

- **Landratsamt Lichtenfels** vom 27.11.2024:
Baurecht: bzgl. einer Pflicht für erneuerbare Energien gem. Art. 44a BayBO;
Naturschutzrecht: bzgl. der Pflanzlisten und Pflanzstandorte; bzgl. der Eingriffsbilanzierung: Ausgangs-/Zielbiotop, Heckenpflanzungen und externer Ausgleichsflächen; bzgl. unnötiger Versiegelung und Stein-/Schottergärten; bzgl. insektenschonender Beleuchtung; bzgl. der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens; bzgl. der Fassadengestaltung; bzgl. der Dachbegrünung; bzgl. der Ausführung des Regenrückhaltebeckens;
Immissionsschutz: bzgl. einer Geschossreduzierung zum Schutz der künftigen Anwohner; bzgl. der Festsetzung zur architektonischen Selbsthilfe;
- **Regierung von Oberfranken** vom 11.12.2024
Städtebau: bzgl. bauliche Dichte; bzgl. der Aufenthaltsqualität und Außenanlagen; bzgl. des Lärmschutzes im Baugebiet; bzgl. der Maßnahmen zur Klimaanpassung und eines Grün- und Freiraumkonzeptes;
- **Wasserwirtschaftsamt Kronach** vom 05.12.2024
Wasserversorgung, Grundwasserschutz: bzgl. Wasserschutzgebietsverfahren zum Schutz der Schwabthaler Quellen; bzgl. geothermischer Anlagen;
Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: bzgl. der vorgesehenen Abwasserbeseitigung; bzgl. der Flächengestaltung und Regenwasserbewirtschaftung; bzgl. der Flächenversiegelung;
Überschwemmungsgebiete/Oberflächengewässer: bzgl. Starkregenereignissen und Hochwasserschutz;
- **Staatliches Bauamt** vom 25.11.2024
Verkehr: Zunahme der Verkehre; Emissionen ausgehend von der B173;
Entwässerung: Beseitigung der Abwässer;
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** vom 21.11.2024
Landwirtschaft: bzgl. Flächenverbrauch und landwirtschaftlicher Emissionen; bzgl. der externen Ausgleichsmaßnahmen;
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** vom 06.11.2024
 Bzgl. eines möglichen Bodendenkmals im Geltungsbereich der Planung; bzgl. Vorgehensvorschriften bei Denkmalfunden;
- **Kreisbrandrat** vom 19.11.2024
Flächen für die Feuerwehr: technische Anforderungen und DIN-Vorschriften zur künftigen Befahrung und Aufstellung von Rettungsfahrzeugen;
Löschwasserversorgung: bzgl. der Vorschriften zur Löschwasserbereitstellung und künftigen Löschwasserversorgungsanlagen;
- **Stadtwerke Lichtenfels** vom 14.12.2024
 Bzgl. der späteren Löschwasserentnahme und Hydranten; bzgl. der Regenwassernutzung;
- **Deutsche Bahn AG** vom 13.11.2024
 Bzgl. Emissionen von aktiven Betriebsanlagen der Deutschen Bahn auf das künftige Baugebiet;

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Flächennutzungsplan-Änderung Stellungnahmen zu nachfolgenden umweltbezogenen Aspekten eingegangen:

- *-keine-*

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Flächennutzungsplan-Änderung eingegangen sind, erachtet die Stadt Lichtenfels im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB als wesentlich, weshalb sie Gegenstand der Auslegung sind:

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** vom 21.11.2024
Landwirtschaft: bzgl. Flächenverbrauch und landwirtschaftlicher Emissionen; bzgl. der externen Ausgleichsmaßnahmen; - *Wortgleiche Stellungnahme zum parallellaufenden Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und deshalb in den jeweiligen Umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen.*
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** vom 06.11.2024
Bzgl. eines möglichen Bodendenkmals im Geltungsbereich der Planung; bzgl. Vorgehensvorschriften bei Denkmalfunden; - *Wortgleiche Stellungnahme zum parallellaufenden Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und deshalb in den jeweiligen Umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen.*
- **Kreisbrandrat** vom 19.11.2024
Flächen für die Feuerwehr: technische Anforderungen und DIN-Vorschriften zur künftigen Befahrung und Aufstellung von Rettungsfahrzeugen;
Löschwasserversorgung: bzgl. der Vorschriften zur Löschwasserbereitstellung und künftigen Löschwasserversorgungsanlagen; - *Wortgleiche Stellungnahme zum parallellaufenden Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und deshalb in den jeweiligen Umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen.*
- **Deutsche Bahn AG** vom 13.11.2024
Bzgl. Emissionen von aktiven Betriebsanlagen der Deutschen Bahn auf das künftige Baugebiet; - *Wortgleiche Stellungnahme zum parallellaufenden Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und deshalb in den jeweiligen Umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen.*

Die nach Einschätzung der Stadt Lichtenfels als wesentlich eingestuftes Stellungnahmen werden mit den jeweiligen Abwägungstexten und Beschlussvorschlägen aus der Stadtratssitzung vom 12.05.2025 mit den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ausgelegt.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls veröffentlicht ist.

Hinweis bezüglich des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Es wird weiterhin gem. § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß

§ 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

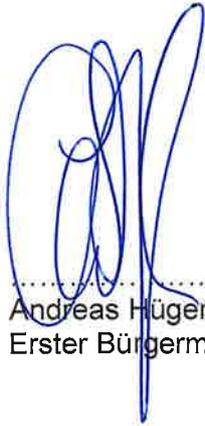
Lichtenfels, den 20.05.2025

STADT LICHTENFELS

Amtstafel:

Angeschlagen: 20.05.2025

Abgenommen: 24.06.2025



Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister