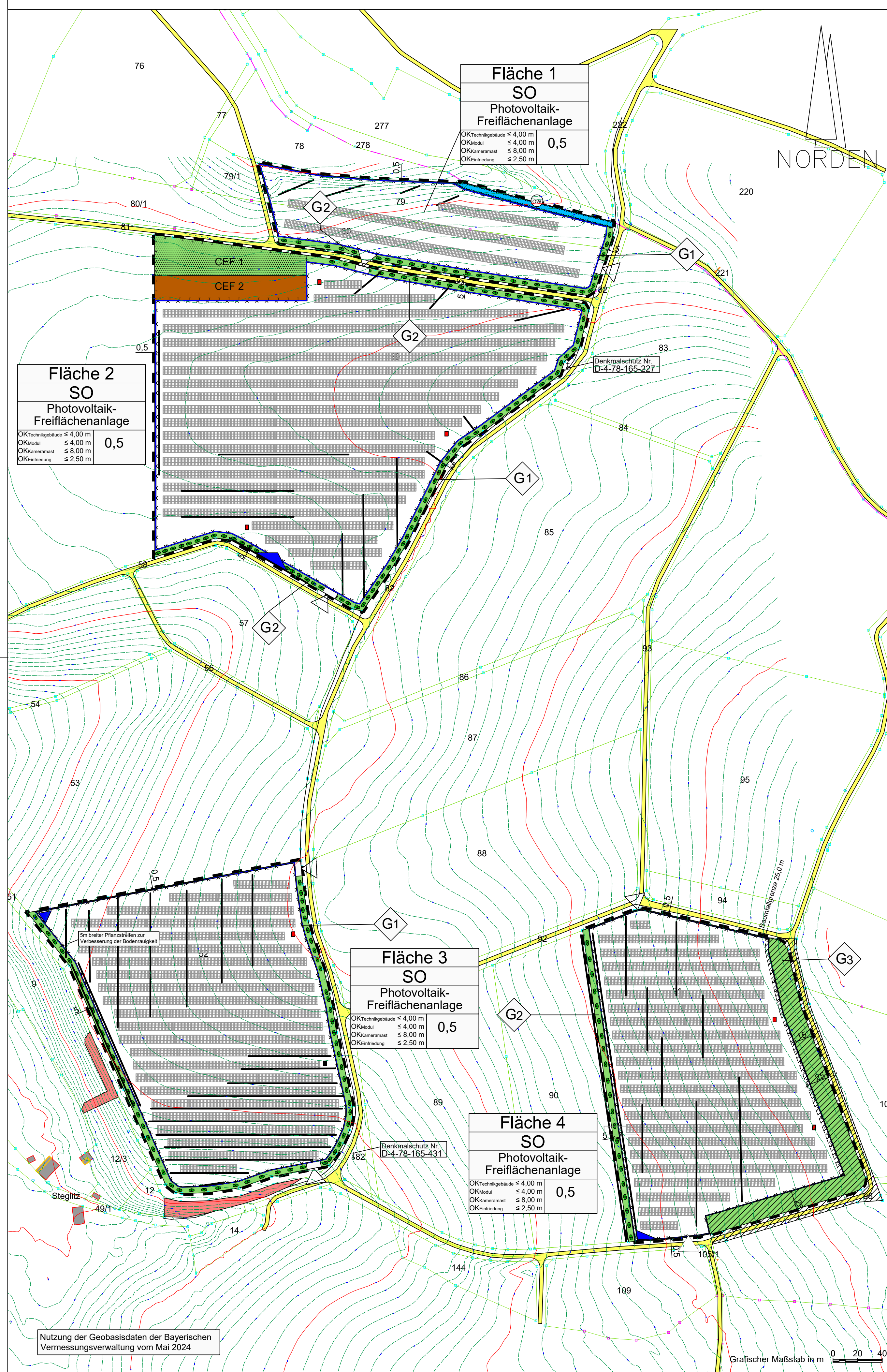


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Stadel", Stadt Bad Staffelstein

M = 1 : 2000



PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein beschließt den von der Koenig & Kühnel Ingenieurbüro GmbH ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung.

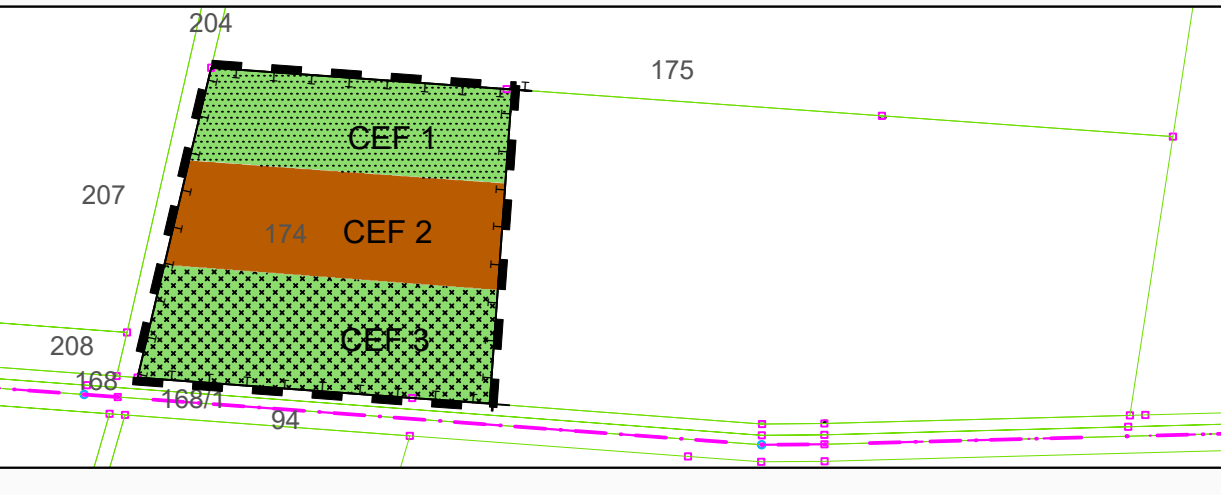
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind beide Pläne in dieser Urkunde vereint.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN des Baugesetzbuchs (BauGB) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder Planzuchtverordnung (PlanzV)

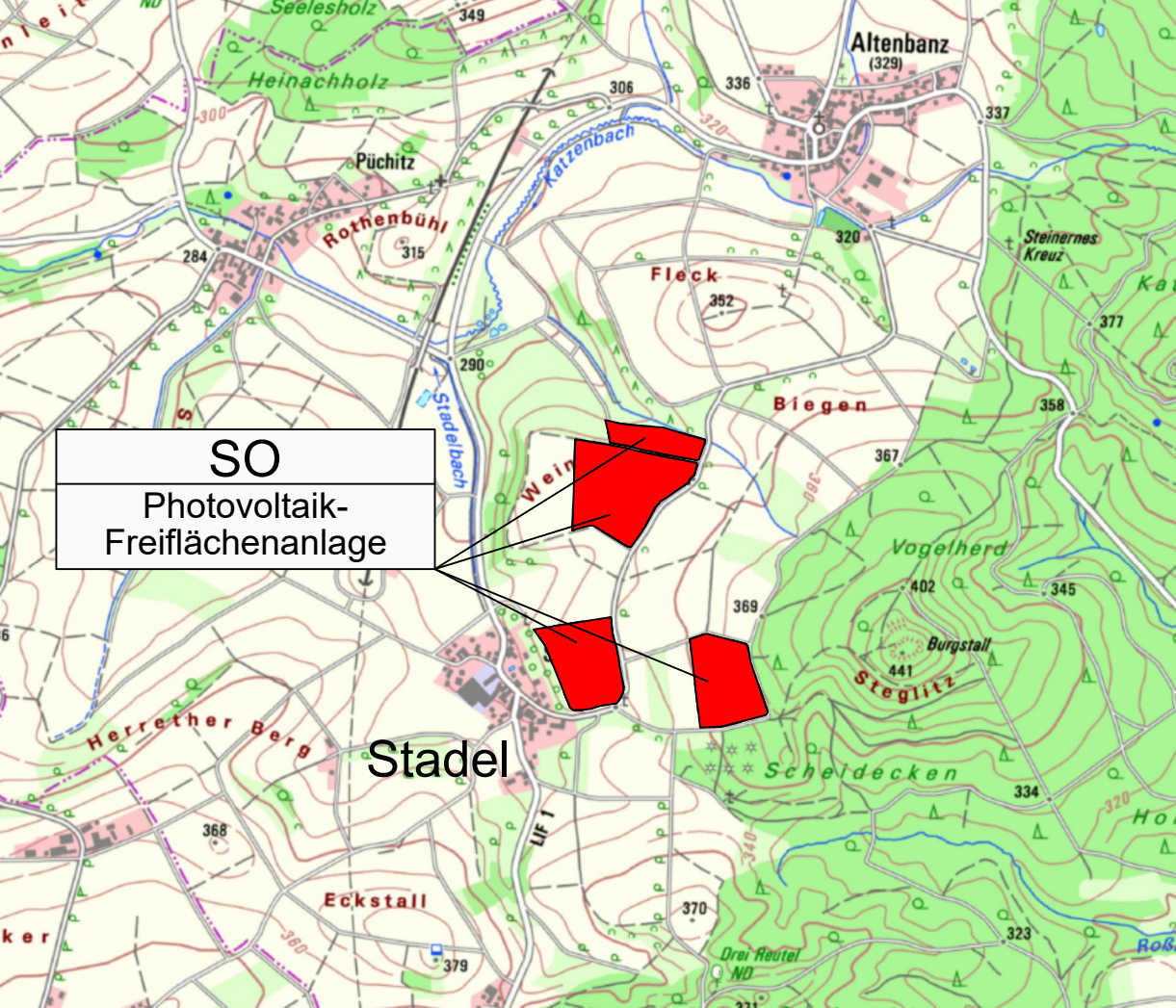
A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- 1. Nutzungsschablone (mit Darstellungen der verbindlichen Festsetzungen)
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
3. Art der baulichen Nutzung
4. Maß der baulichen Nutzung
5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

CEF-Ausgleichsfläche für 1 Brutpaar Feldlerche auf Fl. Nr. 174, Gmgk. Untertzellitz



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



6.1 CEF-Ausgleichsmaßnahmen

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz für 2 Brutpaare der Feldlerche, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Ausgleich für 1 Brutpaar Feldlerche (Zweites Brutpaar Feldlerche für den Solarpark Stadel wird auf der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 174, Gemarkung Untertzellitz ausgeglichen).

CEF 1

CEF Maßnahme 1 - Anlage, Entwicklung und Pflege eines Blühstreifens
Maßnahme: ein- bis mehrjähriger Blühstreifen
Anlage des Blühstreifens durch Ansaat eines ca. 25 m breiten Streifens innerhalb des Flurstückes mit einer für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneten kräuterreichen Regiosaatmischung des Ursprungsgebietes 12 (Fränk. Hügelland). Abstimmung des zu verwendenden Saatgutes mit der UNB. Reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lockigen Bestands verwenden.

CEF 2

CEF Maßnahme 2 - Anlage, Entwicklung und Pflege einer Ackerbrache auf einem ca. 25 m breiten Streifen
Maßnahme: ein- bis mehrjährige Ackerbrache
Anlage einer Wechsellage auf einem ca. 25 m breiten Streifen des Flurstückes mit der Fl.Nr. 174 nach Abertung vorhandener Ackerfrüchte und Bodenbruch um den Blühstreifen.

CEF 3

CEF Maßnahme 3 - Anlage, Entwicklung und Pflege einer Blühstreifen
Maßnahme: 30 m breiter Blühstreifen
Anlage des Blühstreifens durch lockige Ansaat (50% bis 70% der Saatgutmenge) eines ca. 30 m breiten Streifens innerhalb des Flurstückes mit einer geeigneten kräuterreichen Regiosaatmischung des Ursprungsgebietes 12 (Fränk. Hügelland). Abstimmung des zu verwendenden Saatgutes mit der UNB.

7. Sonstige Planzeichen

OW Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: 5m-Gewässerstrandstreifen Zufahrt Photovoltaikanlage

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- 1. Äußere Gestaltung der Technikgebäude
2. Einfriedungen
3. Ausführung der Baufeldfreimachung
4. Rückbauverpflichtung
5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
6. Grundwasserschutz
7. Grünmaßnahmen
8.5 Biotope

7. Niederschlagswasserabfluss/Bodenschutz

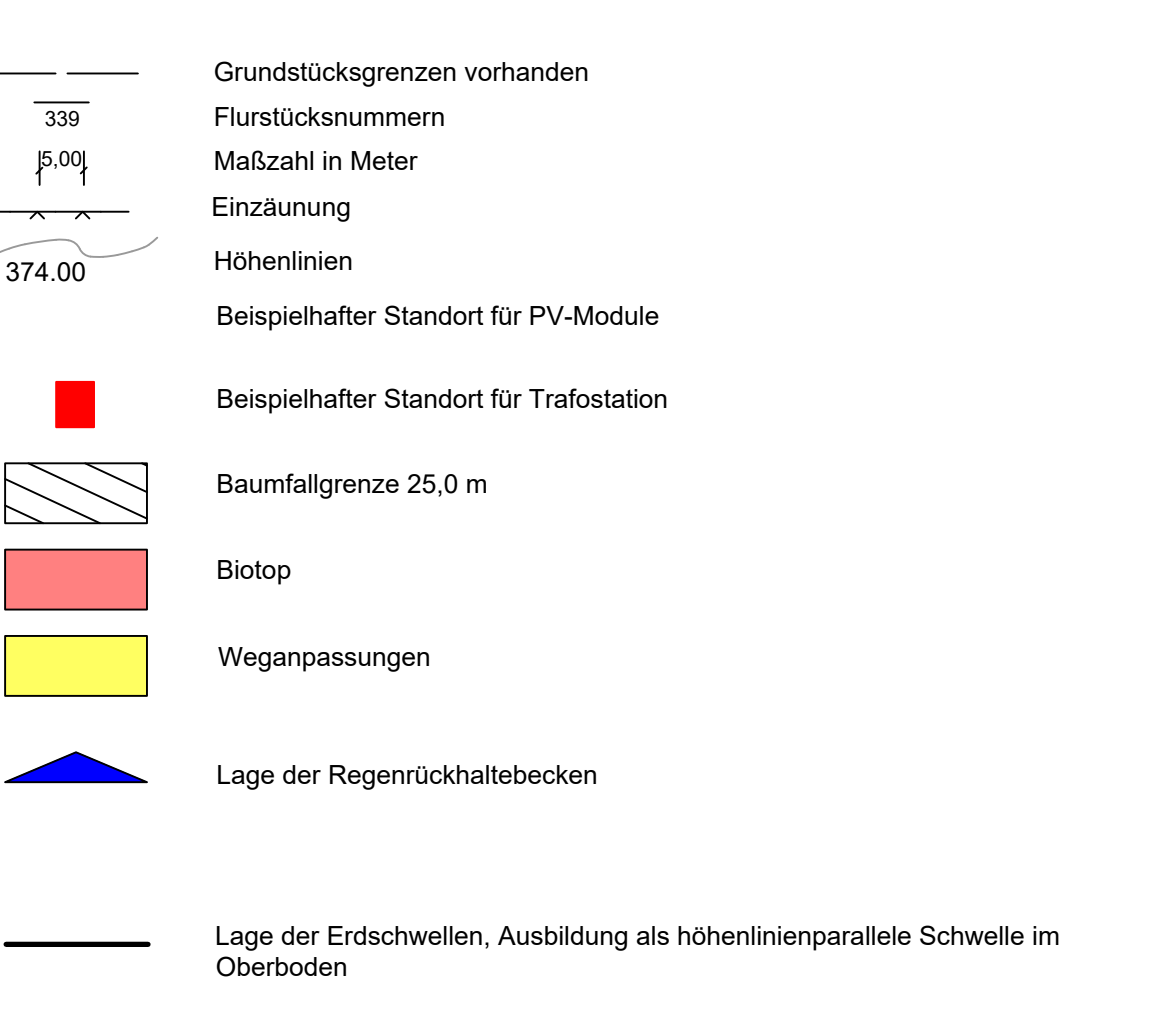
In Folge des bodenkundlichen Untersuchungsberichts des Ingenieurbüros Gartsler, Germa & Plewak (aktualisierter Bericht vom 05.06.2025) und des hydrologischen Berichts des Ingenieurbüros BKW Engineering, Deggendorf vom 09.05.2025 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Vorbereitende Bodenbearbeitung
- Erdschwellen
- Regenrückhaltegräben
- Rückhaltebecken
- Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Verdichtungen
- Nach DIN 19639 während der Bauphase
- Beginn der Baumaßnahmen nach Beendigung der feuchten Jahreszeit
- Befestigung der häufig befahrenen Bereiche, wie Unfahrten
- Absperren nicht zu befahrender Bereiche
- Maßnahmen nach Abschluss der Bauphase zur Sicherstellung der umgesetzten Maßnahmen zur Auflockerung
- Einmalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes im Herbst ab 01. Sept., bei Bedarf ein Pflegeschritt im Frühjahr bis spätestens 15.04, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet.

C. HINWEISE

- 1. Deutsche Bahn AG
2. Wasserwirtschaftsamt Kronach
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz
5. Landratsamt Lichtenfels
6. Grundrundssetzungen
7. Ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen
8.3 Randeingrünung außerhalb der Zaunfläche
8.4 Grünmaßnahme 1
8.4 Grünmaßnahme 2
8.4 Grünmaßnahme 3
8.5 Biotope

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 27.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom 14.07.2023 bis 14.08.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 30.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 30.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 öffentlich ausgestellt. Der Inhalt und die auszulegenden Unterlagen waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet unter www.bad-staffelstein.de/estad/dukeules/immobilien.php eingestellt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.09.2024 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt.
7. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in öffentlicher Sitzung vom 22.10.2024 den Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
8. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit in der Fassung vom 22.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 04.11.2024 bis 25.11.2024 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
9. Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.06.2025 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt und die erneute öffentliche Auslegung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Stadel" in der Fassung vom 24.06.2025 beschlossen.
10. Der 2. überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 03.07.2025 bis 24.07.2025 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
11. Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.09.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Solarpark Stadel" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2025 als Satzung beschließen.
12. Ausgefertigt: Bad Staffelstein, den Mario Schönwald (1. Bürgermeister) Siegel
13. Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am im Anschlagtafel gemäß § 10 Abs. 3, Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Str. 13, Bad Staffelstein) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
14. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Stadel" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Bad Staffelstein, den Mario Schönwald (1. Bürgermeister) Siegel

SATZUNGSEXEMPLAR VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (SO) "SOLARPARK STADEL" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN + VORHABEN-/ ERSCHLIESSUNGSPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER FREIFLÄCHENSOLARANLAGE Solarpark Stadel GmbH & Co. KG Am Hochgericht, 10, 96231 Bad Staffelstein

Gemeinde: Stadt Bad Staffelstein
Gemarkung: Stadel
Flurbereich: Lichtenfels
Landkreis: Oberfranken
Reg. Bez.: ...

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN
ÜBERSICHTSPLAN
Beilage: A
Plan-Nr: 1
Maßstab: 1 : 2000

Table with columns: Fertigung, am, gez. von, Grundlage. Rows include Vorentwurf, Entwurf, Überarbeiteter Entwurf, 2. Überarbeiteter Entwurf, Satzungs exemplar.

Signature area for 1. Bürgermeister and Entwurfsverfasser (Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH) with date: Bad Staffelstein, Weitraamsdorf, 30.09.2025.