

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/540
Sachbearbeiter	Herr Heppner	Datum	28.04.2026
Aktenzeichen	SG 30		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	12.05.2026	öffentlich

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB; Billigung des Entwurfs für förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Sachverhalt / Rechtslage**

Für den Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“ in der Fassung vom 16.12.2025 erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.02.2026 bis zum 02.03.2026 die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

## **1. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

### **Sachverhalt:**

Bei der Stadt Bad Staffelstein gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Kenntnisnahme:**

***Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.***

## **2. FRÜHZEITIGE TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN**

### **Sachverhalt:**

Von folgenden Trägern/Behörden wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Amt für ländliche Entwicklung
- Stadtwerke Lichtenfels
- Bayerischer Bauernverband
- Vodafone GmbH
- Stadt Lichtenfels
- Gemeinde Michelau i.Ofr.
- Gemeinde Itzgrund
- Gemeinde Untermerzbach

### **3. FRÜHZEITIGE TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN OHNE HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN**

#### **Sachverhalt:**

Von folgenden Trägern/Behörden wurden Stellungnahmen ohne Hinweise/ Empfehlungen abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, Schreiben vom 24.02.2026
- Bergamt Nordbayern, Bayreuth, Schreiben vom 13.02.2026
- Luftamt Nordbayern, Nürnberg, Schreiben vom 02.02.2026
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth, Schreiben vom 02.02.2026
- PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 02.02.2026
- Polizei Lichtenfels, Schreiben vom 04.02.2026
- Gemeinde Untersiemau, Schreiben vom 27.02.2026
- Gemeinde Ebensfeld, Schreiben vom 09.02.2026
- Gemeinde Großheirath, Schreiben vom 18.02.2026

### **4. FRÜHZEITIGE TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT HINWEISEN/ EMPFEHLUNGEN**

#### **4.1 Landratsamt Lichtenfels, Schreiben vom 23.02.2026**

##### **Sachverhalt:**

##### **1. Baurecht**

- Nach Ziff. 2.5. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Nutzung von Photovoltaik und Solar auf Dachflächen ausdrücklich zugelassen und empfohlen. Wir weisen auf die gesetzlichen Vorgaben des Art. 44a Abs. 2 BayBO hin, wonach die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, sicherzustellen haben, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Deshalb sollte die Festsetzung entsprechend angepasst werden.

##### **Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis. Die Festsetzung 2.5 wurde entsprechend umformuliert und auf den Art. 44a Abs.2 BayBO hingewiesen.***

##### **Sachverhalt:**

- Auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 04.02.2026 und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wird ausdrücklich hingewiesen. Ebenso auf das Ergebnis der bereits erfolgten Abstimmung mit dem Bayerischen

Landesamt für Denkmalpflege zum weiteren Vorgehen. Es wird empfohlen die erforderlichen Anträge frühzeitig beim Landratsamt einzureichen.

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis. Es wird auf Punkt 5 dieser Beschlussvorlage (Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) hin-gewiesen. In diesem Zusammenhang kann darüber informiert werden, dass die denk-malrechtliche Erlaubnis für die zuerst notwendigen Sondagen in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 07.04.2026 schriftlich erteilt wurde. Die am 13.04.2026 unter archäologischer Aufsicht durchgeführten Grabungen verliefen ohne Befunde.***

**Sachverhalt:**

- Bezüglich der Stellplätze wird auf die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Staffelstein hingewiesen. Es wird empfohlen, die entsprechende Anzahl an Stellplätzen bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen oder gegebenenfalls eine von der Garagen- und Stellplatzsatzung abweichende Festsetzung im Bebauungs-plan aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis. Den vorliegenden Unterlagen kann die notwendige Stellplatzanzahl entsprechend den Vorgaben der aktuellen Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein entnommen werden. Diese finden im Bebauungsplan ihre Umsetzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können alle notwendigen Stellplätze geschaffen werden.***

**Sachverhalt:**

2. Naturschutzrecht

Vollständige Darstellung des Sachverhalts aus fachlicher Sicht

Der Vorhabensbereich befindet sich im Süden der Stadt Bad Staffelstein am „Äußeren Frankenring“ und umfasst die Flurnummern 1577, 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und 1595, Gemarkung Bad Staffelstein.

Die Flurnummern 1580, 1581 und 1581/2 werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen (Klee-Gras-Bestand) genutzt. Die Flurnummern 1577, 1580/1 und 1581/1 sind Bestandteil des Straßenkörpers „Äußerer Frankenring“. Nördlich angrenzend befinden sich ein Grünstreifen, ein Radweg sowie ein weiterer Grünstreifen mit straßenbegleitender Baumreihe.

Die Flurnummer 1595 stellt sich gemäß Luftbild als Grünfläche dar, die im östlichen Abschnitt überbaut ist und als Stellfläche genutzt wird. Östlich angrenzend liegen Betriebs- und Lagerflächen, die durch einen begrünten Wall vom Vorhabensbereich getrennt sind. Weiter östlich befinden sich ein Privatgrundstück sowie ein ca. 150 m x 50 m breiter Gehölzstreifen. Im Norden schließt die Ortsbebauung an.

Eine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten oder kartierten Biotopen liegt nicht vor. In etwa 1 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“, in ca. 2 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Staffelberg“. Eine Blickbeziehung vom Staffelberg in Richtung Vorhabensbereich ist gegeben.

Gewürdigte Unterlagen:

- Vermerk zum Scoping-Termin (13.10.2025, 13:30–14:30 Uhr)
- Begründung – Vorentwurf – vom 16.12.2025
- Umweltbericht – Vorentwurf

- Anlage „Kompensationsausgleich gemäß BayKompV“
- vorhabenbezogener Bebauungsplan - Vorentwurf

### **Beschlussvorschlag**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.***

### **Sachverhalt:**

#### Vermerk zum Scoping-Termin

Im Rahmen des Scoping-Termins im Oktober 2025 wurde festgehalten, dass eine Durchgrünung der Vorhabenfläche verbindlich einzuplanen ist. Seitens der Vorhabenträger wurde dies grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, Dezember 2021) heranzuziehen. Es ist das Regelverfahren anzuwenden.

Die Überbauung der Ausgangsfläche mit Gebäuden, die über begrünte Dächer verfügen, ist entsprechend dem Beeinträchtigungsfaktor gemäß GRZ zu bilanzieren. Dauerhafte Dachbegrünungen können im Rahmen des Planungsfaktors (vgl. Tabelle 2.2 des Leitfadens) berücksichtigt werden.

Als Ausgangszustand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „Intensivgrünland (G11)“ anzusetzen, da die Fläche aktuell mit Klee-Gras bestanden ist.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Gehölzrodungen – insbesondere im Bereich der geplanten Zufahrt vom „Äußeren Frankenring“ – erforderlich werden. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind während der Bauausführung durch geeignete Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine Durchgrünung des Geltungsbereiches im Bereich der nicht überbauten Flächen liegt weiterhin im Interesse der Vorhabenträger. Die Dachflächen der Gewerbegebäude werden als Flachdächer mit Dachbegrünung und Photovoltaik ausgeführt. In Zusammenarbeit mit dem Büro „Spinnennetz“ – Herrn Manfred Rauh – wurde die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgenommen. Als Ausgangszustand wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend des Leitfadens 3 Wertpunkte angesetzt.***

***Zu erhaltende und zu rodende Bäume werden im Bebauungsplan festgehalten. Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume entlang der Ortsstraße „Äußerer Frankenring“ sind in der Begründung beschrieben.***

### **Sachverhalt:**

#### Externe Ausgleichsfläche

Die geplante externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1274, Gemarkung Unterneuses) erscheint nach erster Auswertung der Luftbilder grundsätzlich geeignet. Weitere Abstimmungen, insbesondere hinsichtlich des Ausgangszustands der Fläche, sind vorzunehmen.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat am 02.04.2026 dazu stattgefunden. In Zusammenarbeit mit dem Büro „Spinnennetz“ – Herrn Manfred Rauh – wird der Vorhabenträger einen „Entwicklungsplan“ für diese Grünfläche erarbeitet. Eine Entwicklung als Streuobstwiese begrüßt die Untere Naturschutzbehörde. Das Büro Spinnennetz wird die Umgestaltung der Fläche begleiten.***

### **Sachverhalt:**

#### **Artenschutz**

Aufgrund der Habitatausstattung und Standortbedingungen sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde Brut- und Lebensstätten von Feldvogelarten (z. B. Feldlerche, Rebhuhn) nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann hingegen aufgrund vorhandener Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Sollte ein entsprechender Nachweis erfolgen, sind geeignete CEF-Maßnahmen in räumlicher Nähe zur Eingriffsfläche umzusetzen. Die CEF-Flächen müssen vor einer eventuellen Umsiedlung funktionsfähig hergestellt sein.

Im weiteren Verfahren sind hierzu vertiefende Abstimmungen erforderlich, da bereits eine Ortseinsicht mit fachlicher Einschätzung erfolgt ist.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat am 02.04.2026 dazu stattgefunden. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Geltungsbereiches wurde durch das Büro „Spinnennetz“ durchgeführt. Zauneidechsen werden durch vorbeugende Maßnahmen von der Vorhabenfläche während der Baumaßnahmen fern gehalten. Andere Arten konnten durch die Bewertung des Biologen Herrn Manfred Rauh aufgrund der Rahmenbedingungen der Fläche ausgeschlossen werden. Die Ausführungen dazu können umfangreich der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 13.04.2026 entnommen werden.***

### **Sachverhalt:**

#### **Umweltbericht**

- Der Naturraum (siehe 1.2.1) im Umgriff der Eingriffsfläche entspricht D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und nicht – wie beschrieben – der Fränkischen Alb (D61).

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Naturraum wurde im Umweltbericht in D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ abgeändert.***

### **Sachverhalt:**

- Entgegen der Darstellung in 1.2.2.2 sind die vom Bauvorhaben betroffenen Flächen nicht ausschließlich Ackerflächen. Es sind sämtliche durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Flächen heranzuziehen. Im Rahmen des Schutzgutes Landschaft sollte die Blickbeziehung zum Staffelberg aufgegriffen werden.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Flurnummern 1577, 1580/1 und 1581/1 finden nun auch im Umweltbericht Berücksichtigung. Die Blickbeziehung zum Staffelberg wird im Umweltbericht gewürdigt. Vom Staffelberg ist das Grundstück einsehbar. Durch die umliegende Begrünung, die geplante Eingrünung des Grundstückes, die Dachbegrünung und Fassadenverkleidungen in naturfarbenen Tönen wird sich die Bebauung optisch unauffällig in die Landschaft einfügen.***

### **Sachverhalt:**

- Unter 1.4.2 wird vermerkt, dass keine amtlich kartierten Biotopie betroffen sind. Zu beachten ist, dass jede Fläche, die die charakteristischen Merkmale eines geschützten Biotopotyps aufweist, unmittelbar durch das Naturschutzgesetz vor einer potenziellen Beeinträchtigung geschützt ist. Die Biotopie müssen weder in der Landschaft gekennzeichnet noch in einer Datenbank erfasst sein, damit der gesetzliche Biotopiechutz greift. Das Vorkommen von Biotopie kann demnach nicht allein anhand der amtlichen Kartierung festgestellt werden, sondern ist stets vor Ort zu überprüfen.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Als Bewertungsgrundlage werden die zur Verfügung stehenden Kartenwerke aus zugänglichen Datenbanken herangezogen. Bei einer bewirtschafteten Ackerfläche kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um ein Biotopie handelt. Aufgrund der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen konnte auch weiterhin für den Geltungsbereich die Existenz als schützenswerter Biotopie ausgeschlossen werden.***

### **Sachverhalt:**

Zu Nr. 3.3 der Begründung (Bauweise)

Die empfohlene Ausbildung von Flachdächern als Gründächer wird aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Dachbegrünungen tragen sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei, insbesondere vor dem Hintergrund der Einsehbarkeit vom Staffelberg.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Durch die geplante Ausführung als Flachdach können die Gewerbegebäude als Gründächer in Kombination mit Photovoltaik ausgebildet werden. Dies findet in der Kompensationsberechnung und im Umweltbericht zum Schutzgut Landschaft wieder.***

### **Sachverhalt:**

Zu Nr. 8 der Begründung (Eingriffs- und Ausgleichsregelung)

Der Ausgleichsbedarf wurde unter Anwendung des Leitfadens ermittelt und entsprechende Maßnahmen formuliert. Damit diese verbindlich werden, sind:

- sämtliche relevanten Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen,
- die Planzeichen für „zu pflanzende“ und „zu erhaltende“ Gehölze verbindlich festzusetzen,

- zur Rodung vorgesehene Gehölze eindeutig zu kennzeichnen.

Als Ausgangszustand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „Intensivgrünland (G11)“ anzusetzen, da die Fläche mit Klee-Gras bestanden ist.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die textlichen Festsetzungen wurden um die Vermeidungsmaßnahmen ergänzt. Wie schon in vorangegangenen Punkten dieser Stellungnahme bewertet, werden die zu erhaltende, neu zu pflanzenden und zu rodenden Bäume im Bebauungsplan festgehalten.***

***In Zusammenarbeit mit dem Büro „Spinnennetz“ – Herrn Manfred Rauh – wurde die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgenommen. Als Ausgangszustand wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ 3 Wertpunkte angesetzt.***

### **Sachverhalt:**

Bewertung einzelner Maßnahmen:

#### **Heckenpflanzung**

Eine eingrünende Hecke ist grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Die aktuelle Planung der östlichen Eingrünung erscheint jedoch nicht schlüssig.

Zwischen Grundstücksgrenze und Parkplätzen sind derzeit 4,50 m vorgesehen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der zu erwartenden regelmäßigen Rückschnitte steht faktisch nur ein Teil dieser Breite zur Verfügung. Zudem widerspricht ein regelmäßiger Rückschnitt der Zieldefinition einer „frei wachsenden Hecke“.

Für die Anerkennung als Ausgleichsfläche ist eine Mindestbreite von 5 m erforderlich, um heckentypische Funktionen zu gewährleisten. Schmalere Gehölzstreifen besitzen überwiegend gestalterischen Charakter und können lediglich im Rahmen des Planungsfaktors berücksichtigt werden.

#### **Magerrasen**

Die Herstellung eines Magerrasens wird am vorgesehenen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als zielführend erachtet. Aufgrund des ehemaligen Ackerstandorts mit entsprechend hohem Nährstoffgehalt, fehlender Exposition sowie störender Randeinflüsse ist die Entwicklung eines naturschutzfachlich hochwertigen Magerrasens an dieser Stelle nicht realistisch.

Die reine Extensivierung einer Fläche kann nicht für die Ausgleichsbilanzierung herangezogen werden.

Der innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringende Ausgleich ist so zu planen, dass naturschutzfachlich geeignete und hochwertige Zielbiotope entwickelt werden. Maßgeblich sind die Biotopkartierung Bayern, FFH-Lebensraumtypen (Erhaltungszustand B) sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß BayKompV (Anlage 4.1). Die Fläche muss vorrangig dem Naturschutz dienen und frei von erheblichen Randeinflüssen sein.

#### **Streuobstwiese (externe Ausgleichsfläche)**

Die vorgesehene Entwicklung einer Streuobstwiese auf der externen Fläche erscheint grundsätzlich geeignet.

Auf der Fläche wurden im Rahmen einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde bereits einzelne Magerkeitszeigerarten festgestellt, so dass der gewählte Ausgangszustand

(G 11) unter Umständen nichtzutreffend ist. Den Unterlagen konnte nicht entnommen werden wie die Herleitung des Ausgangszustandes erfolgte, da eine plausible Herleitung fehlt.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme während der Vegetationsperiode ist erforderlich, da nur dann eine fachlich korrekte Einschätzung des Ausgangszustands des Grünlandes vorgenommen werden kann. Der Ausgangszustand ist plausibel herzuleiten.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. In einem gemeinsamen Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 02.04.2026 wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich am „Äußeren Frankenring“ keinerlei Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Hier wird gärtnerisch für eine Durchgrünung des Planungsgebietes gesorgt. Die Ausbildung der beschriebenen Heckenpflanzung und des Bereiches für Magerrasen finden keine Anwendung mehr.***

***Der notwendige Ausgleich wird ausschließlich auf der Fläche mit der Fl.-Nr. 1274 Gemarkung Unterneuses vorgenommen. Hier wurde ein Konzept durch das Büro Spinnennetz ausgearbeitet, dass für die weitere Entwicklung dieser Fläche ebenfalls durch das Büro Spinnennetz betreut wird. Hier finden enge Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Dieses Grundstück wird komplett als Streuobstwiese entwickelt. Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendige Ausgleichsbedarf wird auf dieser Fläche umgesetzt. Für die verbleibende Fläche wird ein Ökokonto angelegt, das für andere bauliche Maßnahmen genutzt werden kann.***

### **Sachverhalt:**

Zu Anlage „Kompensationsausgleich gemäß BayKompV“

Als Ausgangszustand für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde aktuell der BNT Intensivacker A11 angesetzt. Hier ist – wie im Scoping-Termin besprochen – der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) „Intensivgrünland (G11)“ anzusetzen, da die Fläche derzeit mit Klee-Gras bestanden ist.

In der Bilanzierung wurden gegenwärtig lediglich die landwirtschaftlichen Flächen betrachtet. Es sind jedoch zwingend sämtliche durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Flächen zu berücksichtigen. So sind z. B. im Zuge der Herstellung der Zufahrt voraussichtlich ein bis zwei Bäume der straßenbegleitenden Baumreihe und ein kleinerer Gehölzbestand zu roden, des Weiteren sind Saumbereiche betroffen. Diese sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ebenfalls zu berücksichtigen.

Bei Zielbiotopen einer Kompensationsmaßnahme (z. B. Streuobstwiese), die einen erhöhten Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung benötigen, ist entsprechend ein „Timelag“ zu berücksichtigen (vgl. § 8 Abs. 1 i. V. m. Anlage 3.2 BayKompV).

Die Bilanzierung ist insgesamt fehlerhaft und zu überarbeiten. Für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind tragfähige Aussagen hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklungsziele, der zur Erreichung dieser Ziele erforderlichen Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen, des voraussichtlich notwendigen Zeitraums sowie der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zu treffen. Es wird empfohlen, ein fachlich versiertes landschaftsökologisches Büro hinzuzuziehen.

### **Hinweise**

- Etwaige Entsiegelungsmaßnahmen können ggf. im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt werden.
- Bezüglich der vorgesehenen Pflanzung von *Malus sylvestris* ist zu beachten, dass es sich um den echten Wildapfel handeln muss. Ziel ist es, die im Landkreis vorkommenden

autochthonen Wildapfelbestände genetisch nicht zu verfälschen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob entsprechendes Pflanzmaterial im Handel in gesicherter Qualität verfügbar ist. Hier ist evtl. etwas zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Wie schon abgehandelt wurde die Kompensationsberechnung durch das Büro „Spinnennetz“ überarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Alle Flächen werden darin differenziert behandelt, bewertet und entsprechend ausgeglichen. Auf der Ausgleichsfläche sollen Obstbäume gepflanzt werden, die regionale Sorten von Apfel, Birne und vereinzelt Walnuss umfassen. Diese sollen bei hiesigen Baumschulen bezogen werden, die ihr Sortiment auf die strengen Herkunftskriterien des Streuobstpakts Bayern ausgerichtet sind.***

### **Sachverhalt:**

#### **Artenschutz**

Der allgemeine und besondere Artenschutz ist zwingend zu beachten. In den vorliegenden Unterlagen wurde bislang ausschließlich die Art Zauneidechse behandelt.

Für die konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote wird auf die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des LfU vom Februar 2020 verwiesen.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Wie schon abgehandelt wurde der Artenschutz durch das Büro „Spinnennetz“ behandelt und bewertet. Zusammenfassend wird nach Behandlung aller zu prüfenden Arten festgestellt, dass durch die Strukturen auf den benachbarten Grundstücken mit dem Vorkommen von Zauneidechsen gerechnet werden muss, weshalb durch einen Schutzzaun das Eindringen einzelner Exemplare auf die Baufläche verhindert werden soll.***

### **Sachverhalt:**

#### **Begründung (Rechtsgrundlagen)**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG findet gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG in der Bauleitplanung keine unmittelbare Anwendung. Maßgeblich sind § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 5 Abs. 2a, 9 Abs. 1a und 200a BauGB.

Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, Dezember 2021) im Regelverfahren anzuwenden.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Rechtsgrundlagen wurden entsprechend angepasst.***

## Sachverhalt:

## Ergebnis

### **Zusammenfassung der naturschutzfachlichen Erfordernisse**

#### **Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

- Korrekte Einstufung des Ausgangszustands der landwirtschaftlich genutzten Flächen als **BNT „Intensivgrünland (G11)“** (nicht A11).
- Berücksichtigung **aller vom Vorhaben betroffenen Flächen** (nicht nur landwirtschaftliche Flächen).
- Einbeziehung geplanter **Gehölzrodungen** (z. B. straßenbegleitende Bäume) in die Bilanzierung.
- Berücksichtigung eines „**Timelag**“ bei Zielbiotopen mit längerer Entwicklungsdauer (z. B. Streuobstwiese).
  - Fachlich belastbare Darstellung von:
    - Entwicklungszielen,
    - Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
    - Entwicklungszeitraum,
    - dauerhaften Unterhaltungsmaßnahmen.
  - Vollständige Überarbeitung der fehlerhaften Bilanzierung.

#### **Sicherung und Konkretisierung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- Verbindliche Übernahme sämtlicher **Vermeidungsmaßnahmen** in die textlichen Festsetzungen.
  - Eindeutige Festsetzung der Planzeichen für:
    - „zu pflanzende“ Gehölze,
    - „zu erhaltende“ Gehölze.
  - Klare Kennzeichnung zur Rodung vorgesehener Gehölze.
  - Prüfung und naturschutzfachliche Optimierung der Maßnahmen im Umgriff des B-Plans (z. B. Heckenbreite  $\geq 5$  m).
  - Überprüfung der Eignung geplanter Zielbiotope (Magerrasen am vorgesehenen Standort nicht geeignet).
  - Fachlich fundierte Bestandsaufnahme der externen Ausgleichsfläche während der Vegetationsperiode.

#### **Artenschutzrechtliche Anforderungen**

- Vollständige Prüfung des **allgemeinen und besonderen Artenschutzes** (nicht nur Zauneidechse).
- Durchführung einer fachgerechten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

#### **Umweltbericht – fachliche Korrekturen**

- Korrektur der Naturraumzuordnung (D59 statt D61).
- Berücksichtigung aller beanspruchten Flächen bei der Schutzgutbewertung.

- Einbeziehung der Blickbeziehung zum Staffelberg in das Schutzgut Landschaft.

### **Planerische und gestalterische Anforderungen**

- Sicherstellung einer ausreichenden **Durchgrünung der Vorhabenfläche**.
- Umsetzung von **Dachbegrünungen** (positiv bewertet) wünschenswert.

### **Sonstige Hinweise**

- Möglichkeit der Anrechnung von Entsiegelungsmaßnahmen.
- Verwendung genetisch geeigneten Pflanzmaterials bei *Malus sylvestris* (autochthoner Wildapfel).
- Im Sinne der Eingriffsvermeidung sind Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung (Lichtstärke, Leuchtrichtung, Lampenform etc.) in die Festsetzungen aufzunehmen.
- Im Sinne der Eingriffsvermeidung empfiehlt es sich, möglichen Vogelschlag frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Da nachträgliche Abhilfemaßnahmen in der Regel teurer sind als die frühzeitige Einbeziehung des Vogelschlags in die Gebäudeplanung.
- Empfehlung zur Hinzuziehung eines fachlich qualifizierten landschaftsökologischen Büros.

### **Beschlussvorschlag**

***Dies stellt nur eine Zusammenfassung der bereits abgehandelten Punkte dar.***

### **Sachverhalt:**

#### **3. Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zwei Bürogebäude (Verwaltung, Lager, Seminar, Wohnfläche mit Gesundheitsbereich und Sportbereich) sowie 4 Tiny Häuser für eine betriebsbezogene Beherbergung inkl. zugehörige Parkplätze entstehen.

Das Baugebiet wird durch Gewerbegebiete im Osten und den Äußeren Frankenring im Süden begrenzt. Zusätzlich verläuft im Nord-Westen die Bamberger Straße / Staatsstraße St 2197 vorbei. Von den Gewerbegebieten als auch von den Straßen wirken Lärmemissionen auf das Baugebiet ein. Zusätzlich geht Lärm vom geplanten Baugebiet aus und wirkt auf die nächstgelegenen Immissionsorte ein. Die Ermittlung und Bewertung der Verkehrs- als auch der Gewerbegeräusche auf und von dem Baugebiet erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung von Bauphysik 4.0 vom 22.12.2025 (Projekt Nr.: 25007)

Aus dem schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass zur Beurteilung des Straßenverkehrs der Äußere Frankenring) die RLS 90 als Beurteilungsgrundlage herangezogen worden ist. Die TA Lärm verweist unter Punkt 7.4 Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen zwar noch auf die RLS 90, ist im vorliegenden Fall zur Beurteilung des Verkehrslärms jedoch nicht anwendbar. Nr. 7.4 bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, welche auf dem Betriebsgrundstück entstehen. Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen werden in einem Abstand von 500 m nur berücksichtigt und der Anlage zugerechnet, wenn keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt, eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB (A) erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Ein Vergleich der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist demzufolge nicht Zielführend. Für die Berechnung des Beurteilungspegels für Straßen sind in der Bauleitplanung die DIN 18005 und die 16. BImSchV maßgeblich. Beide verweisen zur Berechnung auf die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 – RLS 19. Demnach ist zur Beurteilung des Straßenverkehrs des Äußeren Frankenring sowie Staatsstraße Bamberger Straße /St 2197 die RLS 19 heranzuziehen.

Die Immissionsorte der Tinyhaussiedlung sind nach Nord-West Richtung Staatsstraße Bamberger Straße /St 2197 situiert ausgerichtet. Bereits in der Vorabstimmung wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorliegenden Verkehrszahlen der Landesbaudirektion Bayern, der Ausrichtung der Tiny Häuser und der Nutzung zur Nachtzeit, diese im Gutachten mitbetrachtet werden sollen. Das Gutachten hat die Staatsstraße nicht betrachtet und trifft demnach über die Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18005 bzw. Grenzwerte der 16. BImSchV an den Tinyhäusern ausgehend von der Staatsstraße keine Aussage.

Als Haustechnik wurde im Gutachten lediglich ein Ansatz für die Fa. Nove Dry in Form einer Lüftungsanlage und Heizung berücksichtigt. Für das Gebäude Acomm sowie die Tiny Häuser findet sich kein Ansatz in Bezug auf Haustechnik.

Auf dem Flurstück 1579 der Gemarkung Bad Staffelstein befindet sich ein baurechtlich genehmigter Lagerplatz. Bei der Beurteilung der Geräusche, die auf die Immissionsorte innerhalb des Gebietes einwirken wurden die Geräusche des Lagerplatzes im Gutachten nicht mitberücksichtigt. Hierzu lässt sich aus dem Gutachten nicht sicher ausschließen, dass eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der Wohnung im Plangebiet gegeben ist. Ggf. müssen schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Zusätzlich wurde im schalltechnischen Gutachten bei dem berechneten „Biergarten“ am Hopfenrebell eine Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 1999 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Im Jahr 2012 erschien die VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen“ im Weißdruck. In dieser VDI Richtlinie sind u.a. auch Gartenlokale und andere Freisitzflächen aufgeführt und dargelegt, wie diese schalltechnisch zu beurteilen sind. Nach der VDI sind entgegen den Annahmen im schalltechnischen Gutachten pro Gast ein Schalleistungspegel von 63 dB(A) für diesen Anlagentyp der Ansatz von Sprechen gehoben und einem Schalleistungspegel pro Gast von 70 dB(A) anzusetzen. Ein pauschaler Ansatz für den Impulszuschlag lässt die VDI auch nicht zu. Diese müssen im Einzelfall betrachtet werden.

Das Gutachten weist aus fachtechnischer Sicht erhebliche Mängel auf und sollte im Zuge der weiteren Bauleiplanung grundlegend überarbeitet werden (siehe vorangestellte Ausführungen).

Weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch im Umweltbericht sind bezogen auf das Schutzgut Mensch Aussagen zu den Immissionen (Lärm) getroffen worden. Die Unterlagen sollten in diesem Zusammenhang ergänzt werden.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. In der Lärmprognose des Vorentwurfes wurden die Werte der RLS19 als Grundlage herangezogen. Im Text wurde diese allerdings nicht genannt und wurde nun ergänzt. Bei der Besprechung mit dem Landratsamt am 29.10.2025 gab es offenbar eine Kommunikationsdifferenz, weshalb die Tinyhäuser und die Staatsstraße 2197 in der Lärmprognose nicht berücksichtigt wurden. Dies wurde in der vorliegenden Fassung nachgeholt. Die Haustechnik befindet sich nun für beide Gewerbeobjekte in der Prognose. Die Emissionswerte des Lagerplatzes wurden analog einer KFZ-Werkstatt angesetzt. Wirken sich aber durch die Entfernung nicht negativ auf die Wohnung oder die Tiny-Häuser aus. Auch die nach VDI genannten Emissionswerte für einen Besucher des Biergartens finden sich nun in der Lärmprognose. Durch die westlich zum Biergarten angeordneten Häuschen wird das Baugrundstück von dem Brauereigelände abgeschirmt. Dies ist in der Prognose so berücksichtigt.***

***Alle fehlerhaften Punkte wurden damit in die Lärmprognose eingearbeitet und diese kann damit als vollständig betrachtet werden.***

### **Sachverhalt:**

Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplanverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-tif-oder png-Format- mit Worddatei 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 [REDACTED]@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.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verwaltung der Stadt Bad Staffelstein wird beauftragt, die Unterlagen entsprechend zu versenden.***

## **4.2 Kreisbrandrat Thilo Kraus, Schreiben vom 26.02.2026**

### **Sachverhalt:**

„für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Zu Ihrer Anfrage vom 02.02.2026 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 Feuerweherschließsystem (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.

**Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen. Auf dem Grundstück wird entsprechend der Erschließungsplanung eine Hydrantenleitung verlegt. In Abstimmung mit dem Kreisbrandrat wird auf der Grundlage von Messungen und rechnerischen Erhebungen besprochen, ob zusätzlich zentral auf dem Grundstück ein Löschwassertank vorgesehen werden muss. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung berücksichtigt.***

#### **4.3 Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Schreiben vom 25.02.2026**

**Sachverhalt:**

„zu o.g. Vorhaben sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung **keine Einwände** veranlasst.

Von Seiten der weiteren im Hause beteiligten Fachstellen werden die nachfolgenden Hinweise nachrichtlich übermittelt:

**Stellungnahme SG 32 (Baurecht):**

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat

#### Stellungnahme SG 34 (Städtebau)

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Aufgrund der erwarteten hohen Flächenversiegelung werden weitere Klimaanpassungsmaßnahmen (versickerungsfähige Bodenbeläge, Dachbegrünung) empfohlen, die im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden können. Auch Gestaltungsanforderungen sowie Bauverpflichtungen sollen vertraglich festgelegt werden.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 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](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

#### **Beschlussvorschlag:**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Punkt 2.1 „Art der baulichen Nutzung“ eindeutig und abschließend geregelt, welche Nutzungen und Vorhaben im Plangebiet zulässig sind. Zudem wurde § 6 BauNVO (Mischgebiete) durch § 11 BauNVO (Sondergebiete) ersetzt. Damit ist der zulässige Nutzungsrahmen klar definiert und für alle Beteiligten nachvollziehbar festgelegt.***

***Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzlicher Hinweis, dass ausschließlich solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, entbehrlich. Die Bindungswirkung des Durchführungsvertrages ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Vorgaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und bedarf keiner weitergehenden textlichen Festsetzung.***

***Auf eine entsprechende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen wird daher verzichtet, da keine zusätzliche rechtliche Klarstellung erforderlich ist und die Regelungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag als ausreichend erachtet werden.***

***Die Verwaltung wird damit beauftragt, nach Verfahrensabschluss die geforderten Unterlagen entsprechend zu versenden.***

## **4.4 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 01.03.2026**

### **Sachverhalt:**

„Der BN sieht die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kritisch, da bei der Umsetzung landwirtschaftliche Nutzfläche verloren geht und dies mit einer großflächigen Versiegelung einhergeht, ohne dass an anderer Stelle Entsiegelungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Im Falle einer Verwirklichung der Baumaßnahme sollte unbedingt das Potenzial der Dachflächen für die Errichtung von **Photovoltaik-Modulen** genutzt werden.

Obwohl im Planungsgebiet keine Vorkommen der **Zauneidechse** bekannt sind, eignen sich deren Randbereiche, insbesondere die Böschung am südwestlichen Ende als Lebensraum. Auch das Umfeld des Planungsgebiets bietet theoretisch gute Bedingungen, zudem existieren Wanderkorridore, die eine Vernetzung mit dem weiteren Umfeld Richtung Norden und Osten ermöglichen. Daher befürwortet der BN ausdrücklich die Vorschläge des Büros Spinnennetz, im Rahmen eines „Worst case“-Falles das Baugebiet gegen eine mögliche Einwanderung von Zauneidechsen abzusichern und nach Abschluss der Baumaßnahmen die Vorschläge auf Seite 4 und 5 umzusetzen. Dabei sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die angelegten Strukturen nicht im Schatten liegen, sondern reichlich besonnt werden.

Darüber hinaus schlägt der BN vor, Folgendes zu berücksichtigen:

- Verwendung von natürlichen Baumaterialien
- Gestaltung und Ausrichtung der Häuser nach energetischen Gesichtspunkten, wegen Photovoltaik und Solarthermie
- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung auch für Toilette und Waschmaschine
- Wasserdurchlässigkeit der neu geplanten Bodenbeläge
- Vermeidung großflächiger Fensterfronten aufgrund einer hohen Gefahr des Vogelschlags. Wissenschaftler schätzen die Anzahl jährlicher Vogelopfer in Deutschland auf ca. 100 bis 115 Millionen. Vereinzelt Greifvogelsilhouetten an den Scheiben haben keinerlei abschreckende Wirkung auf Vögel. Auch UV-Gläser bringen nur unwesentliche Abhilfe. Inzwischen gibt es Vogelschutzgläser, wie etwa „Ornilux“, sowie diverse Beschichtungen und Folien.
- Insektenfreundliche Beleuchtung:

[https://www.bund-naturschutz.de/fileadmin/Bilder\\_und\\_Dokumente/Themen/Tiere\\_und\\_Pflanzen/Volksbegehren\\_Artenvielfalt/StMUV\\_Leitfaden\\_Lichtverschmutzung\\_Kommunen](https://www.bund-naturschutz.de/fileadmin/Bilder_und_Dokumente/Themen/Tiere_und_Pflanzen/Volksbegehren_Artenvielfalt/StMUV_Leitfaden_Lichtverschmutzung_Kommunen)

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Bad Staffelstein nimmt diese Hinweise zur Kenntnis.**

**Die vorbeugenden Maßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Zauneidechsen auf das Baugrundstück soll entsprechend den Vorschlägen vom Büro „Spinnennetz“ mittels Reptilienzaun umgesetzt werden und ist deshalb als Maßnahme in den textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht festgehalten.**

**Natürliche Baumaterialien sind teilweise angedacht. Für eine harmonische Einfügung ins Landschaftsbild sind Gründächer und teilweise Holzfassaden angedacht. Ein Eingriff in die Freiheit der Wahl der Bauprodukte kann allerdings durch einen Bebauungsplan nicht vorgenommen werden.**

**Maßnahmen zur insektenfreundlichen Beleuchtung finden sich in den textlichen Festsetzungen und der Begründung wieder. Eine Grauwassernutzung für gewerblich betriebene Objekte kann allerdings nur empfohlen werden.**

**Eine wasserdurchlässige Befestigung ist entsprechend den Möglichkeiten in den textlichen Festsetzungen und der Begründung festgehalten.**

**Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend geändert, dass auf Dächer entsprechend Art. 44a Abs. 2 BayBO auf Nichtwohngebäude mit geeigneten Dachflächen, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in**

angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben sind. Eine PV-Nutzung der Dachflächen ist damit gesichert. Die Dachflächen der Gewerbegebäude werden als Flachdächer konstruiert, die als Gründächer ausgebildet werden. Hier wird eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaik umgesetzt.

#### **4.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 04.02.2026**

##### **Sachverhalt:**

„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:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-4-5931-0010 - Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Weiterhin befanden sich östlich des Vorhabenbereichs Siedlungsfunde der Linearbandkeramik, Gräber der Urnenfelder-, der Hallstatt- und der Frühlatènezeit die durch den Kiesabbau der sechziger und siebziger Jahre aber bereits weitgehend zerstört wurden. Es ist allerdings durch die vergleichbare topographische begünstigte Siedlungslage möglich, dass sich auch im Vorhabenbereich noch entsprechende Befunde und Funde befinden. Deshalb ist ein Bodendenkmal im Vorhabenbereich zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi) Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 200526\_blf\_d\_denkmalvermutung\_flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

**Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie auf der Homepage des BLfD (<https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/bodendenkmaeler>).**

#### **Beschlussvorschlag**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis wird wie gewünscht übernommen. In diesem Zusammenhang kann darüber informiert werden, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis für die zuerst notwendigen Sondagen in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 07.04.2026 schriftlich erteilt wurde. Die am 13.04.2026 unter archäologischer Aufsicht durchgeführten Grabungen verliefen ohne Befunde.***

## **4.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Schreiben vom 09.02.2026**

### **Sachverhalt:**

„mit E-Mails vom 2. Februar 2026 wurden uns die Entwürfe der oben genannten Bauleitpläne einschließlich Begründung vorgelegt. Als Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg **keine Einwände** gegen die dargestellten Planungen.

Wir möchten Ihnen jedoch einige **Hinweise** geben, die berücksichtigt werden sollten:

1. Bei Maßnahmen mit Grenzbezug (bspw. Grenzbebauung, einzuhaltenden Grenzabständen oder Abstandsflächen) ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.
2. Die Grenzdarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell. Im Planungsbereich liegen außerdem derzeit keine beantragten Grundstücksvermessungen vor.
3. Für die Katasterführung und die künftigen Grundstücksverkäufe im Plangebiet wäre es von Vorteil, wenn frühzeitig Straßennamen und Hausnummern vergeben wären.
4. 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.

... Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Aussagen getroffen werden.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensträger wird durch die Stadt Bad Staffelstein darüber informiert, Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört werden, auf Kosten des Vorhabenträgers wiederhergestellt werden müssen.***

## **4.7 Staatliches Bauamt Bamberg, Schreiben vom 09.02.2026**

### **Sachverhalt:**

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

### **Lärmschutz**

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen grundsätzlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-,

Staub- und Abgasimmissionen aus dem Straßenverkehr. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.

- Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der jeweilige Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Vorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Straße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.

Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht der Staatsstraße zugewandt einzuplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

### **Beschlussvorschlag**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Staatsstraße 2197 verläuft in einem Abstand von mehr als 40 m zu den geplanten Neubauten. Damit befindet sich das Plangebiet außerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch straßenrechtliche Belange ist folglich nicht zu erwarten.***

***Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Lärmprognose) des Büros „Bauphysik 4.0“ wurden die von der Staatsstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen vollumfänglich berücksichtigt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Zusätzliche bauliche oder passive Schallschutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.***

***Vor diesem Hintergrund besteht keine planerische Erfordernis, weitergehende Festsetzungen zur Anbaubeschränkung oder zum Schallschutz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Belange des Immissionsschutzes sowie des Straßenrechts gelten damit als ausreichend berücksichtigt.***

### **Sachverhalt:**

#### **Sonstiges**

- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen, spiegelnde Verkleidungen o.ä. auf oder an den Gebäuden ist durch Schutzmaßnahmen oder entsprechende Ausrichtung der Anlagen dauerhaft zu verhindern.
- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Nutzung der Stell- bzw. Parkplätze ist durch entsprechende Einrichtungen (Höhe  $\geq 1,0$  m über Stellplatz-Niveau) dauerhaft zu verhindern. Als Blendschutz ist eine neu anzulegende Hecke geeignet, wenn diese als Schnitthecke z.B. aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hei 2xV mB 125-150 2-reihig im Versatz gepflanzt mit 4 Stück pro Meter angelegt wird und mit mindestens einem Sommer-Formschnitt pro Jahr fachgerecht gepflegt wird (Höhe  $\geq 1,0$  m über Stellplatz-Niveau).
- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Ausleuchtung der Parkfläche usw. ist zu verhindern. Die Lichtkegel von Außenstrahlern dürfen nicht der Staatsstraße zugewandt sein; sie müssen insbesondere, vergleichbar einer Straßenbeleuchtung, zum Boden zeigen und auf dem eigenen Grundstück liegen.

- Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Staatsstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig über die Gemeinde beim Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau einzureichen.
- Im Straßengrundstück der Staatsstraße dürfen grundsätzlich keine privaten Hausanschlussleitungen verlegt werden.

#### **Beschlussvorschlag**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der im 1. Satz aufgeführten Nähe des Geltungsbereiches zur Staatsstraße 2197 („Die vorliegende Bauleitplanung berührt die Staatsstraße 2197“) wird darauf hingewiesen, dass dies nicht der Fall ist. Das Planungsgebiet befindet sich über 40m entfernt von der Staatsstraße 2197.**

**Die Gefahr einer möglichen Blendung wurde erkannt und ist den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.5 entsprechend gewürdigt. Eine blendfreie Ausführung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist dort festgehalten. Die Ausführungen wurden um die Staatsstraße ergänzt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden um die Vorgaben einer blendfreien Ausleuchtung der Balkone, Eingänge und Parkflächen ergänzt.**

**Der Vorhabenträger wird durch die Stadt Bad Staffelstein darauf hingewiesen, dass bei einer notwendigen Herstellung von Hausanschlüssen über das Grundstück der Staatsstraße ein gesonderter Antrag über die Stadt Bad Staffelstein beim Staatlichen Bauamt Bamberg einzureichen ist.**

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

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

#### **Beschlussvorschlag**

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung der Stadt Bad Staffelstein wird damit beauftragt, die gewünschten Unterlagen entsprechend an das Staatliche Bauamt Bamberg zu versenden.**

### **4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.02.2026**

#### **Sachverhalt:**

„Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.“

Im Planbereich -private Verkehrsfläche- befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung des bebaubaren Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“

### **Beschlussvorschlag**

***Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Telekomleitung befindet sich im Bereich der Erschließung des Geltungsbereiches vom Äußeren Frankenring aus. Der Vorhabenträger wird über dessen Lage informiert und die Leitung wird bei der weiteren Planung und Ausführung Berücksichtigung finden. Die Telekom wird vom Vorhabenträger entsprechend informiert.***

## **4.9 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 04.02.2026**

### **Sachverhalt:**

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

### **Kabelplanungen**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel sowie 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 Straßenbauträger 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.

### **Transformatorstation**

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 44 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Flur Nr. 1581 oder 1581/1, Gemarkung Bad Staffelstein eingeplant werden.

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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

### **Beschlussvorschlag**

***Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Vorhabenträger wird über die Ausführungen informiert und setzt sich mit dem vorliegenden Erschließungsplan mit der Bayernwerk Netz GmbH in Verbindung.***

***In Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH wurde im vorliegenden Entwurf eine Fläche für die Trafostation in Lage und Größe festgelegt.***

## **4.10 Vodafone GmbH, Schreiben vom 02.03.2026**

### **Sachverhalt:**

„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](mailto: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 Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger 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 Wegebausträgers 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.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Entgegen den schriftlichen Ausführungen befinden sich laut Planauszug KEINE Leitungsanlagen der Vodafone GmbH im Geltungsbereich. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass vor Ausführungsbeginn durch den beauftragten Tiefbau bei Bedarf einer Umverlegung oder Überbauung bzw. Überplanung Kontakt mit Vodafone GmbH aufzunehmen hat.*

### **BESCHLUSSVORSCHLAG GESAMT:**

*Die Ausführungen wurden eingearbeitet und werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die satzungsbeschlossenen Planunterlagen in den gewünschten Formaten an das LRA Lichtenfels zu übergeben.*

### **Beschlussvorschlag**

*Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein billigt den Planentwurf in der Fassung vom 12.05.2026 mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planentwurfes in der Fassung vom 12.05.2026 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.*

### **Anlagen:**

- 1 Bebauungsplanentwurf
- 1 Begründung
- 1 Umweltbericht
- 1 Kompensationsberechnung
- 1 artenschutzrechtliche Prüfung
- 1 Bodengutachten
- 1 Lärmprognose
- 1 Kurzbericht archäologische Sondage
- 3 Vorhaben- und Erschließungspläne
- 3 Vorhabenpläne

Bad Staffelstein, 06.05.2026

Heppner