Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/595
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	10.06.2026
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	23.06.2026	öffentlich
Stadtrat	28.07.2026	öffentlich

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Staffelstein; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB; Feststellungsbeschluss f.d. Entwurf in der Fassung vom 28.07.2026

Sachverhalt / Rechtslage

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“) in der Fassung vom 12.05.2026 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2026 bis zum 19.06.2026 die förmliche Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung. Dieser Bericht gibt das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wieder und wird - sofern notwendig - durch Beschlussvorschläge ergänzt.

A) FÖRMLICHE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Sachverhalt:

Bei der Stadt Bad Staffelstein gingen keine Stellungnahmen ein.

Kenntnisnahme:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

B) FÖRMLICHE TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG, KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Sachverhalt:

Von folgenden Trägern/Behörden wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Lichtenfels
- Amt für ländliche Entwicklung
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Stadtwerke Lichtenfels
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
- Bayerischer Bauernverband
- Polizei Lichtenfels
- Gemeinde Untersiemau

- Gemeinde Michelau i.Ofr.
- Gemeinde Itzgrund
- Gemeinde Untermerzbach

FÖRMLICHE TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN OHNE HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

Sachverhalt:

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

- Regionaler Planungsverband, Schreiben vom 20.05.2026
- TenneT TSO, Schreiben vom 04.05.2026
- PLEdoc, Schreiben vom 04.05.2026
- Stadt Lichtenfels, Schreiben vom 06.05.2026
- Markt Ebensfeld, Schreiben vom 09.02.2026

Kenntnisnahme:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

FÖRMLICHE TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG, STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN MIT HINWEISEN/ EMPFEHLUNGEN

1. Landratsamt Lichtenfels, Schreiben vom 03.06.2026

Stellungnahme:

„1. Baurecht
Gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

2. Immissionsschutz
Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes. Die detaillierten immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan-Verfahren genauer betrachtet.

3. Naturschutz
Im Änderungsbereich bestehen keine Betroffenheiten von Schutzgebieten oder amtlich kartierten Biotopen. Das Gebiet ist überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Faunistische Angaben aus der Artenschutzkartierung (ASK) sowie aus der Artdatenbank Karla. Natur liegen für den betroffenen Bereich nicht vor.
Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Änderung des Flächennutzungsplans dennoch kritisch zu bewerten, da die nachfolgende Bebauung mit einer großflächigen Versiegelung einhergeht. Durch die Überplanung der Fläche gehen einerseits landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, andererseits verlieren die versiegelten Bereiche ihre natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, ohne dass an anderer Stelle entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in vergleichbarem Umfang vorgesehen sind. Darüber hinaus können Versiegelungen eine Barrierewirkung für verschiedene Tierarten entfalten, insbesondere durch die Zerschneidung potenzieller Lebensräume.
Von der geplanten Bebauung können insbesondere die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, betroffen sein. Aufgrund

der vorhandenen umliegenden vertikalen Strukturen wird die Fläche zwar nicht als geeignetes Bruthabitat für Feldvögel eingestuft, jedoch können Nahrungshabitate beeinträchtigt werden. Für Vögel geht zudem insbesondere von den Glasflächen und der Beleuchtung der geplanten Gebäude ein Gefährdungspotenzial aus. Ähnliches gilt für Fledermäuse. Für die Zauneidechse kann eine Betroffenheit in den randlichen Saumbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf Ebene der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Dennoch sind auf der Ebene des Bebauungsplans die konkreten Eingriffe in Natur und Umwelt zu bewerten und darauf aufbauend geeignete konfliktmindernde Maßnahmen sowie Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und den europäischen sowie nationalen Artenschutz festzusetzen. Hierzu gab es bereits Vorgespräche in denen Lösungen für die genannten Konflikte besprochen wurden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Einwände."

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die immissions- und naturschutzrechtlichen Belange werden, wie in der Stellungnahme selbst beschrieben, mit dem Bauleitplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring" behandelt und abgearbeitet.

2. Bergbauamt Nordbayern, Schreiben vom 21.05.2026

Stellungnahme:

„ … nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Informativ möchten wir darauf hinweisen, dass das Planvorhaben in der Bewilligung „Staffelstein" verliehen auf Sole liegt."

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Bei der Bewilligung „Verliehen auf Sole" handelt es sich um die Bohrerlaubnis zur Förderung von Solewasser im gesamten Stadtgebietsraum der Stadt Bad Staffelstein.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 07.05.2026

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

„Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG ist jedoch jederzeit zu rechnen.
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025 unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)."

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Auf die Beachtung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes mit den betreffenden Artikeln wird in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Äußerer Frankenring" hingewiesen. Archäologische Voruntersuchungen mittels Sondagen am 13.04.2026 verliefen ohne Befunde. Dies wurde und wird ausführlich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Äußerer Frankenring" behandelt.

4. Kreisbrandrat Thilo Kraus, Schreiben vom 05.06.2026, ergänzt durch Schreiben vom 11.06.2026

Stellungnahme:

„ … für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Zu Ihrer Anfrage vom 04.05.2026 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 Feuerwehrschließsystem (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.

Anmerkung: *(Ergänzung vom 11.06.2026)*

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserversorger (Hr. Schmeußer) ist auf dem betroffenen Grundstück die Errichtung eines Hydranten vorgesehen. Für den Erstangriff stehen dort ca. 83 m³/h bei 1,5 bar zur Verfügung.

Die im Rahmen der Bemessung erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h wird damit zunächst geringfügig unterschritten. Die fehlende Differenz kann jedoch im Einsatzfall über den Hydranten im Bereich Pferdsfelder Weg 17 (ca. 109 m³/h) durch den Aufbau einer entsprechenden Schlauchleitung (ca. 300 m) kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der gesicherten Zufahrt, der vorhandenen Hydranten sowie der abgestimmten Einsatzmöglichkeiten wird die Löschwasserversorgung insgesamt als ausreichend bewertet. Dies geschieht auch im Einvernehmen mit dem Wasserversorger sowie der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr Bad Staffelstein.

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserbehälter (z. B. Zisternen) ist aus Sicht der Brandschutzdienststelle nicht erforderlich.“

Beschlussvorschlag:
Die Stadt Bad Staffelstein nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen. Auf dem Grundstück wird entsprechend der Erschließungsplanung eine Hydrantenleitung verlegt.

5. Staatliches Bauamt Bamberg, Schreiben vom 22.05.2026

Stellungnahme:

„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.

Verkehr

- Die Anlage der neuen Einmündung zum Gewerbegebiet darf die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes an der St 2197 nicht beeinträchtigen und darf nicht zu Rückstaubildungen bis zum ca. 90 m entfernten Kreisverkehrsplatz führen. Dies ist durch einen verkehrstechnischen Nachweis nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu belegen. Der Nachweis hat insbesondere Worst-Case-Szenarien (z. B. geänderte oder erweiterte Betriebsarten im Gewerbegebiet, erhöhter Lkw-Anteil, veränderte Quell-/Zielverkehre) zu berücksichtigen und ist vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes dem Staatlichen Bauamt vorzulegen.

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.

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 ≥ 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 ≥ 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.

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 Ausführungen zum Lärmschutz und zum Sonstigen wurden bereits bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen. Neu sind nur die Ausführungen zum Thema Verkehr. Wie schon im Bauleitplanungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ in der Stadtratssitzung am 12.05.2026 behandelt, wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet 40 m entfernt von der Staatsstraße 2197 befindet. Die Ausführungen wurden am 12.05.2026 hinreichend behandelt und haben keinen Einfluss auf die Gestaltung des Flächennutzungsplanes. Die neuen Ausführungen zum Thema Verkehr werden im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Detaillierte Beschreibungen und Festsetzungen finden bei Bedarf Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“.

6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.05.2026

Stellungnahme:

„Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 26.02.2026 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

Stellungnahme vom 26.02.2026:

„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 Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Leitung befindet sich im Bereich des neuen Einfahrtstrichters zum Äußeren Frankenring aus. Der Vorhabenträger wird über deren Lage informiert und die Leitung wird bei der weiteren Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Telekom wird vom Vorhabenträger entsprechend informiert.

7. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 07.05.2026

Stellungnahme:

„ … mit dem Schreiben vom 04.02.2026, TFKP Ha 16579, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen."

Stellungnahme vom 04.02.2026:

„ … 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, Versorgungsstreifen, 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.

Transformatorenstation

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 44 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation 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"

Beschlussvorschlag

Die Stadt Bad Staffelstein nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Auf die Behandlung im Baubauungsplanverfahren „Äußerer Frankenring“ am 12.05.2026 wird verwiesen.

8. Vodafone GmbH, Schreiben vom 05.06.2026

Stellungnahme:

„ … wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.05.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme **keine Einwände** geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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 zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen. 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 für den Feststellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein stellt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.07.2026 samt Begründung fest.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB dem Landratsamt Lichtenfels zur Genehmigung vorzulegen und diese nach Erteilung bekanntzumachen.

Anlagen:

1 Entwurf für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsexemplar Stand 28.07.2026)
1 Begründung für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 28.07.2026)

Bad Staffelstein, 23.07.2026

Gunreben
Bauamtsleiter