



Bad Staffelstein  
Landkreis Lichtenfels

# BEGRÜNDUNG - ENTWURF -

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“

Vorhabensträger: Albert & Lieb GbR  
96231 Bad Staffelstein

Ansprechpartner:  
Bauamt Bad Staffelstein

Datum: 12.05.2026

Entwurfsverfasser: atelier dina b.  
Architektin Dipl.-Ing. (FH) Dina Hetz  
Wendenstraße 48  
96215 Lichtenfels



## INHALT

### 1 Vorbemerkungen und Veranlassung

- 1.1 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren
- 1.2 Planziel
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 2 Das Vorhaben

### 3 Inhalt und Festsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise

### 4 Erschließung

### 5 Denkmalschutz

### 6 Wasserrecht

### 7 Altlasten

### 7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

### 8 Durchführungsvertrag



## 1 Vorbemerkungen und Veranlassung

### 1.1 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ der Stadt Bad Staffelstein beruht auf:

dem **Baugesetzbuch** (BauGB):

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO):

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO):

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

dem **Bayerischen Naturschutzgesetz** (BayNatSchG):

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 12.08.2025 BGBl. 2025 I Nr. 189.

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Äußerer Frankenring“ beschlossen.

Durchgeführt wird das Regelverfahren nach dem BauGB mit der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

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.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gemäß § 8 Abs. 1 BauGB vorbereitet, da das Vorhaben außerhalb der im FNP dargestellten Bauflächen liegt. Ziel ist die Schaffung eines „Sonstigen Sondergebietes“ zur Umsetzung der geplanten Neubauten.



### Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss:	28.10.2025
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	.....
Billigungs- u. Auslegungsbeschluss Vorentwurf:	16.12.2026
Bekanntmachung Billigungs- u. Auslegungsbeschluss Vorentwurf	.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.02. – 02.03.2026
Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung	02.02. – 02.03.2026
Billigungs-/Auslegungsbeschluss Entwurf:	.2026
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	.....
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	.....
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	.....
Satzungsbeschluss:	.....
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	.....

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch das „atelier dina b.“, Wendenstr. 48, 96215 Lichtenfels.  
 Die Erschließungsplanung wird das Büro „AS Ingenieure“, Hauptstr. 23, 96482 Ahorn.

### 1.2 Planziel

Am südlichen Stadtrand von Bad Staffelstein befinden sich Grundstücke, die als Ackerflächen zwischen angrenzender Wohn- und Gewerbenutzung dienen. Die Eigentümer dieser Flächen möchten diese einer neuen Nutzung zuführen. Sie sollen zukünftig ebenfalls für Wohn- und Gewerbebebauung genutzt werden. Die Vorhabenträger Albert und Lieb sind ortsansässige Bürger, die in Zapfendorf und Bad Staffelstein jeder für sich ein eigenes Gewerbe betreiben.

Familie Albert arbeitet derzeit von 2 Standorten aus – Bad Staffelstein und Zapfendorf. Aus logistischen und innerbetrieblich notwendigen Abläufen heraus wird eine Zusammenfassung dieser beiden Standorte auf einen gemeinsamen angestrebt. Damit können Verwaltung, Projektorganisation und Ausführende effizienter zusammen arbeiten.

Herr Lieb hat derzeit Räumlichkeiten in einer Immobilie in Bad Staffelstein angemietet, die den firmenspezifischen Anforderungen nicht mehr gerecht werden können. Neben Serviceleistungen im IT-Bereich sollen zukünftig auch Schulungen und Seminare vor Ort durchgeführt werden können. Weiterhin soll für Seminarteilnehmer die Möglichkeit bestehen, vor Ort Übernachtungsmöglichkeiten anzumieten.

Die Grundstücke am Äußeren Frankenring (Fl.-Nr. 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 Gemarkung Bad Staffelstein) bieten mit einer Zufahrt über die Fl.-Nr. 1577 eine direkte Anbindung an den Äußeren Frankenring. Der nördliche Geltungsbereich kann durch Sicherung mit einer Grunddienstbarkeit auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 1595 (Gemarkung Bad Staffelstein) über den Pferdsfelder Weg angebunden und erschlossen werden. Aufgrund der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung bietet sich dieser Bereich für die Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ an. Weiterhin wird der Innenstadtverkehr damit durch neues Gewerbe nicht zusätzlich belastet.

Zur bauleitplanerischen Zulässigkeit dieses Vorhabens bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ befindet sich mitten im „Gottesgarten am Obermain“ am südöstlichen Ortsrand der fränkischen Kurmetropole Bad Staffelstein. Er erstreckt sich über die Flurnummern 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und Teiflächen der Flurnummern 1577 und 1595 der Gemarkung Bad Staffelstein.

Die Grundstücke befinden sich nördlich der städtischen Straße „Äußerer Frankenring“, die als südliche Umgehungsstraße und Zubringer zur „Obermain Therme“ durch die Stadt Bad Staffelstein errichtet wurde.

Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern. Im Osten befindet sich im Anschluss an einen leicht ansteigenden, verbuschten Hang ein rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet mit einer großen Lagerfläche und einer Braumanufaktur mit angeschlossener Gastwirtschaft.

- Norden: direkt: Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern  
auch im weitläufigeren Umgriff befinden sich Einfamilienwohnhäuser
- Süden: direkt: auf voller Länge städtische Straße „Äußerer Frankenring“
- Osten: direkt: verbuschter Grünstreifen mit Grünland und im weiteren Verlauf befindet sich ein Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus
- Westen: direkt: gewerblich genutzte Lagerfläche und Brauerei mit Gastwirtschaft.

Im Umgriff des so begrenzten Geltungsbereiches liegt eine Fläche von 9.121 m<sup>2</sup>.





## 2. Das Vorhaben

Mit der geplanten Bebauung soll Ackerfläche in einen gewerblich genutzten Bereich mit Bürogebäuden und angegliederten Tiny-Häusern für eine betriebsbezogene Beherbergung umgewandelt werden.

In den Bürogebäuden sollen Verwaltungs-, Lager-, Seminar- und Wohnflächen mit Gesundheits- und Sportbereichen entstehen. Durch eine angepasste Planung soll dem Grundstück mit Gefälle in Richtung Süden und Westen Rechnung getragen werden.

Verkehrsmäßig erschlossen werden soll der Gewerbebereich über die städtische Straße „Äußerer Frankenring“. Über eine befestigte Einmündung gelangen die Fahrzeuge auf das Grundstück. Die Tiny-Häuser können ebenfalls vom „Äußeren Frankenring“ aus oder über das Wohngebiet im Norden und die dann erweiterten „Pferdsfelder Weg“ erschlossen werden.

Dem Wunsch der Stadt über eine nachträgliche Anbindung der westlich gelegenen Grundstücke mit den Flurnummern 1588, 1587, 1586 soll durch eine Stichstraße im Norden entsprochen werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit Strom, Gas und Trinkwasser kann über den Pferdsfelder Weg (Fl.-Nr. 1596/26) erfolgen. Der Anschluss an die Entwässerung kann ebenfalls über die Leitungen im Pferdsfelder Weg vorgenommen werden. Die Sohle der Kanalisation liegt am derzeit letzten Schacht auf einer Höhe von 276,18 üNN. Durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück kann diese über die neu zu verlegenden Entwässerungsleitungen für das Schmutzwasser erreicht werden.

Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.



### 3. Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese werden nachfolgend erläutert:

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet (nach §11 BauNVO) zur Nutzung als Fläche für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung“ festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit den dafür notwendigen Geschäfts- und Bürogebäuden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine gewerbliche Nutzung mit Bürogebäuden und Tiny-Häusern zur betriebsbezogenen Beherbergung zulässig. Innerhalb der Bürogebäude können neben den üblichen Flächen für eine Büronutzung auch zusätzlich Flächen für Lager, Seminarbereiche, Wohnnutzung und einen innerbetrieblichen Gesundheitsbereich mit Sauna, Geräteräumen und Yogabereich untergebracht werden. Zulässig sind gestaltete Grünflächen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild beeinträchtigt werden können. Da sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan harmonisch in die Natur einfügen soll, ist insbesondere der Festsetzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen besonderes Augenmerk zu widmen.

Die Grundflächenzahl wird für den Geltungsbereich auf 0,6 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der zulässigen höchsten Gebäudekanten definiert. Technische Aufbauten unterliegen nicht diesen Festsetzungen.

Festgesetzt wird:

Beide Gewerbegebäude dürfen mit Ihrem First maximal **15,30m** über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Erschließung des südlichen Gewerbegebäudes (Gewerbegebäude I) erfolgt auf 281,31 üNN +/- 15cm. Die Firsthöhe liegt bei **maximal 289,51m üNN +/- 0,15m**.

Die Erschließung des nördlicheren Gewerbegebäudes (Gewerbegebäude II) erfolgt auf 282,39 üNN +/- 15cm. Die Firsthöhe liegt bei **maximal 294,22m üNN +/- 0,15cm**.

Die Erschließung der Tinyhäuser erfolgt maximal 30cm über natürlichem Gelände. Die Firsthöhe liegt bei **maximal 3,75m** über natürlichem Gelände.



### 3.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.

Im Sondergebiet I sind die Dächer der Bürogebäude als Flachdächer auszubilden. Die Dachflächen sind als Gründächer auszubilden, die mit einer Nutzung für Photovoltaikanlagen harmonisieren. Das im Sondergebiet I befindliche Technikgebäude wird mit einem Pultdach versehen. In Anlehnung an die benachbarten Tiny-Häuser werden diese mit einer Dachneigung von 10-25° versehen.

Die Dächer von untergeordneten Nebenanlagen können als Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer blendfreien Blecheindeckung ausgebildet werden. Bei Flachdächern sind diese als Gründächer auszubilden.

Im Sondergebiet II soll auf den Tiny-Häusern eine Nutzung für Photovoltaik möglich sein. Deshalb sind diese als Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 – 25° zu errichten.

Entsprechend des Art. 44a Abs. 2 BayBO sind 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.

Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist dementsprechend zu planen und umzusetzen. Eine Nutzung der Fassadenfläche für Photovoltaik ist ebenfalls zugelassen.

Bei der Wahl der Anlagen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der städtischen Straße „Äußerer Frankenring“ und der Staatsstraße 2197 zu vermeiden. Bei aufgesattelten Photovoltaikanlagen wird ein geradliniger seitlicher Abschluss vorgeschrieben.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und vor Ort zu versickern. Entsprechend des Bodengutachtens aus Anlage 1 vom 05.11.2025 (Ersteller: Diplom-Geologe Stefan Bornschlegel) besitzt der Boden unterhalb des Mutterbodens eine Versickerungsfähigkeit von  $1,5 \cdot 10^{-5}$  m/s bzw.  $1,6 \cdot 10^{-5}$  m/s und ist damit als durchlässig zu bewerten.

Überschüssiges Oberflächenwasser ist gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Es ist zu prüfen, ob die Festlegungen der NWFreiV greifen. Andernfalls wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen. Befestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Auf den Parkflächen kann dies durch einen hohen Fugenanteil gewährleistet werden.

Niederschlagswasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der städtischen Straße nicht zugeleitet werden. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der städtischen Straße dürfen nur im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen.

Entsprechend der Lärmprognose von Bauphysik 4.0 aus Bamberg vom 16.04.2026 (Anlage 2) halten die Schallimmissionen aus dem Gebiet und auf das Gebiet die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte ein.



Eine rein dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Zweck (z.B. Akzent- oder Architekturbeleuchtung) ist nicht zulässig. Erlaubt ist ausschließlich eine Beleuchtung mit eindeutigen Nutzbezug, insbesondere zur Ausleuchtung von Balkonen, Haupt- und Hauseingängen sowie von Stellplätzen. Dafür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil, einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin sowie mit Nachtabsenkung zu verwenden.

Die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio, ULR) ist unzulässig. Die Lichtkegel von Außenstrahlern dürfen weder der Ortsstraße "Äußerer Frankenring" noch der Staatsstraße 2197 zugewandt sein. Sie müssen insbesondere, vergleichbar einer Straßenbeleuchtung, zum Boden zeigen und auf dem eigenen Grundstück liegen.

Die Beleuchtung ist so zu planen und auszurichten, dass eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern auf der Ortsstraße "Äußerer Ring" und der Staatsstraße 2197 vermieden werden.

#### 4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Äußerer Frankenring“.

Die Tiny-Häuser werden ebenfalls vom „Äußeren Frankenring“ aus und über das Wohngebiet im Norden und den dann erweiterten „Pferdsfelder Weg“ erschlossen.

Dem Wunsch der Stadt über eine nachträglich mögliche Anbindung der westlich gelegenen Grundstücke mit den Flurnummern 1588, 1587, 1586 soll durch eine Stichstraße im Norden des Geltungsbereichs entsprochen werden.

Die Kanalschließung erfolgt nach Rücksprache mit der Stadt über den Pferdsfelder Weg Fl.-Nr. 1596/26. Die Sohle der Kanalisation liegt am derzeit letzten Schacht auf einer Höhe von 276,18üNN. Durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück kann diese über die neu zu verlegenden Entwässerungsleitungen für das Schmutzwasser erreicht werden.

Die Anbindung an das örtliche Trinkwassernetz sowie die Strom- und Gasversorgung des Grundstückes erfolgt ebenfalls über den Pferdsfelder Weg (Fl.-Nr. 1596/26). **Da die Leitungsführung über ein privates Grundstück (Fl.-Nr. 1595) erfolgen muss, wurde notariell eine Grunddienstbarkeit für die Leitungsführung sowie ein Geh- und Fahrrecht für die notwendige Teilfläche beurkundet.**

Zur rechtzeitigen Organisation des Ausbaus des Versorgungsnetzes sind die betroffenen Versorger mind. 3 Monate vor Baubeginn darüber zu informieren. Zur Verlegung der notwendigen Trassen sind die erforderlichen Gräben nach Rücksprache bauseits herzustellen.



## 5. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen:

### Art. 8

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.“

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.

## 6. Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und vor Ort zu versickern. Entsprechend des Bodengutachtens aus Anlage 1 vom 05.11.2025 (Ersteller: Diplom-Geologe Stefan Bornschlegel) besitzt der Boden unterhalb des Mutterbodens eine Versickerungsfähigkeit von  $1,5 \cdot 10^{-5}$  m/s bzw.  $1,6 \cdot 10^{-5}$  m/s und ist damit als durchlässig zu bewerten..

Es ist zu prüfen, ob die Festlegungen der NWFreiV greifen. Andernfalls wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.

Die Versiegelungen sind auf ein Minimum zu beschränken. **Befestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Auf den Parkflächen kann dies durch einen hohen Fugenanteil gewährleistet werden.**



## 7. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzuzuziehen.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Es liegt ein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Ackerland wird zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung umgewandelt. Somit ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMlfU) durchzuführen.

Der Leitfaden aus 2003 wurde fortgeschrieben und am 16.12.2021 veröffentlicht. **Es ist das darin beschriebene Regelverfahren anzuwenden.**

**Die Gegenüberstellung der Ausgangs- und Zielzustände ist im beiliegenden Anhang der Kompensationsberechnung des Büro „Spinnennetz“ zu entnehmen.**

Als Kompensation wird auf verschiedene Maßnahmen zurückgegriffen. **Im Geltungsbereich der zu überbauenden Fläche werden alle unversiegelten Flächen ansprechend mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Grünflächen gärtnerisch gestaltet. Die Flachdächer werden als Gründächer mit Nutzung für eine Photovoltaikanlage ausgebildet. Die derzeit bituminierte Straße auf der Fl.-Nr. 1581/1 soll entsiegelt und begrünt werden. Diese Maßnahmen finden im Planungs- und Entsiegelungsfaktor der Kompensationsberechnung ihre Berücksichtigung.**

**Die großflächige Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich wird auf dem externen Grundstück Fl.-Nr. 1274 der Gemarkung Unterneuses umgesetzt. Hier plant einer der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer – Christian Lieb – als Ziel- bzw. Prognosezustand die großflächige Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mit dem BNT B432 (mittlere bis alte Ausbildung). Zum Ausgleich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Äußerer Frankenring“ wird nach Kompensationsberechnung eine Fläche von 2.051m<sup>2</sup> benötigt. Diese ist im Westen angrenzend an die Straße vorgesehen. Für die verbleibende Fläche soll ein Ökokonto angelegt werden. Die Umsetzung dieser Aufwertung findet in Kooperation mit dem Landratsamt und dem Büro „Spinnennetz“ statt. Genauere Angaben sind der beiliegenden Kompensationsberechnung zu entnehmen.**

Südöstlich des Geltungsbereiches auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 1578 und 1579 sowie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1588 im Nordwesten werden aufgrund der verbuschten und trockenen Strukturen Zauneidechsen vermutet. Zur Vermeidung des Eindringens der Zauneidechsen auf das Baugrundstück werden den Vorschlägen des Büro „Spinnennetz“ entsprechend während der Bauphase Reptilienzäune errichtet.

Während der gesamten Bauphase sind die beidseitig der neuen Zufahrt auf Fl.-Nr. 1577 stehenden Bestandsbäume durch geeignete, vorbeugende Schutzmaßnahmen zu sichern, um Beeinträchtigungen an Stamm, Krone und Wurzelraum auszuschließen. Der Schutz hat gemäß den geltenden Regelwerken (z. B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie ZTV-Baumpflege) zu erfolgen.

Dazu soll mittels eines Bauzauns mindestens im Radius der Kronentraufe der Wurzel- und Kronenbereich geschützt werden. Dieser Bereich ist außerdem vollständig für jegliche Bautätigkeit, Materiallagerung oder Abstellung von Maschinen oder Fahrzeugen zu sperren. Um den Stamm ist außerdem rechtzeitig vor Baubeginn ein stabiler Stammschutz (z.B. aus Holzbohlen) anzubringen.



## 9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen und der Kostentragung enthält.

Lichtenfels, 12.05.2026.2026

Dipl.-Ing.(FH) Dina Hetz  
atelier dina b., 96215 Lichtenfels