



Bad Staffelstein  
Landkreis Lichtenfels

# BEGRÜNDUNG - VORENTWURF-

## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein

nach §12 Abs. 1 BauGB

Vorhabensträger: Albert & Lieb GbR  
96231 Bad Staffelstein

Ansprechpartner:  
Bauamt Bad Staffelstein

Datum: 16.12.2025

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



## INHALT

### 1 Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1.1 Planziel

### 2 Planungsgrundlagen

#### 2.1 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren

#### 2.2 Planziel

### 3 Änderungsbereich

#### 3.1 Lage des Geltungsbereichs

### 4 Das Vorhaben

### 5 Umweltverträglichkeitsprüfung



## 1 Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.1 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. Aufgrund der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung bietet sich dieser Bereich für die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) an. Weiterhin wird der Innenstadtverkehr damit durch neues Gewerbe nicht zusätzlich belastet.

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

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 28.09.2020 ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und soll deshalb in einem Parallelverfahren als 11. Änderung der Flächennutzungsplan mit angepasst werden.



## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Planerische Rahmenbedingungen

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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 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 BGIB. 2025 I Nr. 189.

### 2.2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Äußerer Frankenring“ im Bereich der Fl.Nrn. 1577 (TF), 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und 1595 (TF) der Gemarkung Bad Staffelstein und parallel dazu die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Fl.Nrn. 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und 1595 (TF) der Gemarkung Bad Staffelstein beschlossen und dabei festgelegt, dass das vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Gebiet bezüglich der Art der Nutzung als Fläche für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung zu entwickeln ist.

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat dann in seiner Sitzung vom **16.12.2025** für die Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ und für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit einer „Nutzung für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen“ beschlossen, daneben Verkehrsflächen, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerdem Grün- und Ausgleichsflächen.



### 3 Änderungsbereich

#### 3.1 Lage des Geltungsbereichs

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 eine Teilfläche der Flurnummern 1595 und 1577 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>.





#### 4. Das Vorhaben

Mit der geplanten Bebauung soll Ackerfläche von ca. 9.121m<sup>2</sup> in einen gewerblich genutzten Bereich mit Bürogebäuden und angegliederten Tiny-Häusern umgewandelt werden.

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

Dieser Bereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen. Durch die 11. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Staffelstein soll dieser Bereich zukünftig „Sonstiges Sondergebiet mit einer Nutzung für Geschäfts-, Lager-, Büro- und Schulungsgebäude einschließlich betriebsbezogener Beherbergung und Wohnnutzung sowie Sport- und Gesundheitsbereichen“ ausgewiesen werden.

Auf der nachfolgenden Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden weitere Konkretisierungen vorgenommen: Festsetzungen für die bauliche Nutzung mit Höhenvorgaben und der Dichte der Bebauung sowie zur Erschließung jeglicher Art des Bereiches.

#### 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden auf der nachfolgenden Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt.

Lichtenfels, 16.12.2025

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