

LANDRATSAMT LICHTENFELS



Landratsamt Lichtenfels • Postfach 13 40 • 96203 Lichtenfels

Per E-Mail an

H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom
04.05.2026

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
SG 31 – 610/11 St60

**Sachbearbeitung
Dienstgebäude**

Kronacher Straße 28
96215 Lichtenfels

**Zimmer
Telefon
Telefax
E-Mail**

**Allgemeine
Öffnungszeiten**

Mo. – Mi. 7.45 – 16.00 Uhr
Do. 7.45 – 17.00 Uhr
Fr. 7.45 – 12.00 Uhr
– um Terminvereinbarung wird gebeten –

Lichtenfels,
02.06.2026

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „St.-Veit-Straße“ der Stadt Bad Staffel-
stein und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans;
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung

1. Baurecht

- Es wird empfohlen, die unter Punkt 1.1. nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit zu benennen.
- Die Höheneinordnung unter Punkt 1.2.4 wird sehr kompliziert beschrieben. Es wird empfohlen, die Höhenlagen über NHN Höhen festzusetzen, was wesentlich einfacher zu verstehen wäre.
In jedem Fall sollte jedoch mindestens ein Hinweis auf die Definition des maßgebenden unteren Höhenbezugspunkts in Nr. 8.2. der Planbegründung gegeben werden.

2. Naturschutzrecht

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie im Aufstellungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „St.-Veit-Straße“ bestehen keine Betroffenheiten von Schutzgebieten oder amtlich kartierten Biotopen. Das Gebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Faunistische Nachweise aus der Artenschutzkartierung (ASK) sowie aus der Artdatenbank Karla.Natur liegen für den betroffenen Bereich derzeit nicht vor.

Hauptgebäude

Landratsamt Lichtenfels
Kronacher Straße 30
96215 Lichtenfels

Postfach 13 40
96203 Lichtenfels

Kontakt

Telefon: 09571 18-0 (Vermittlung)
Telefax: 09571 18-1099
Internet: www.landkreis-lichtenfels.de
E-Mail: lra@landkreis-lichtenfels.de

Abweichende Öffnungszeiten
www.lkr-lif.de/oeffnungszeiten

Bankverbindungen

Raiffeisenbank Obermain Nord eG
IBAN DE96 7706 1004 0000 0000 19
BIC GENODEF1ALK
Sparkasse Coburg - Lichtenfels
IBAN DE80 7835 0000 0000 0000 83
BIC BYLADEM1COB

Hinweise zum Datenschutz

www.lkr-lif.de/datenschutz



Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Änderung des Flächennutzungsplans dennoch kritisch zu bewerten, da die nachfolgende Bebauung mit einer Versiegelung sowie einer erheblichen Nutzungsänderung einhergeht. Durch die Überplanung der Flächen gehen zum einen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, zum anderen 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 infolge der Zerschneidung potenzieller Lebensräume.

Von der geplanten Bebauung können nach überschlägiger Prüfung insbesondere die planungsrelevanten Artengruppen der Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien betroffen sein. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist die Fläche als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat für Feldvogelarten einzustufen. Die Ackerflächen werden gemäß einer Meldung des Bund Naturschutz aus Februar 2026 zumindest in den Wintermonaten von Rebhühnern genutzt. Darüber hinaus ist aufgrund der vorhandenen Habitatkulisse auch mit dem Vorkommen weiterer typischer Feldvogelarten zu rechnen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den textlichen Hinweisen (IV) des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 4 wird empfohlen, ergänzende Hinweise zu den Baumstandorten aufzunehmen. Auch wenn die konkreten Standorte weiterhin frei wählbar bleiben sollen, sind bestimmte allgemeine Mindestanforderungen einzuhalten, um dauerhaft funktionsfähige Pflanzungen sicherzustellen und Ausfälle beziehungsweise notwendige Ersatzpflanzungen für die privaten Bauträger zu minimieren.

Zwar wird in der Planbegründung einschließlich Umweltbericht auf einschlägige fachliche Richtlinien und DIN-Normen verwiesen, welche in der Stadtverwaltung einsehbar sind, dennoch wird empfohlen, folgende mögliche Formulierung aufzunehmen:

„Bäume sind an Standorten zu pflanzen, die eine dauerhaft gesicherte Entwicklung ermöglichen. Hierfür muss je Baum ein durchwurzelbarer Mindestbodenraum von mindestens 12 m³ bei klein- bis mittelkronigen sowie 20 m³ bei großkronigen Bäumen vorhanden sein. Der Wurzelraum muss ausreichend belüftet und wasserdurchlässig sein. Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ausreichende Abstände zu baulichen Anlagen, Leitungen und Verkehrsflächen gewährleistet sind.“

Zu 2.4.1 Ermittlung des Eingriffsumfangs

In den Unterlagen wird ausgeführt, dass die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgten und die entsprechenden Vorgaben im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wurden. Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen einschließlich ihrer jeweiligen Merkmale und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensräume anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht nachvollziehbar zu entnehmen, auf welcher fachlichen Grundlage der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierende Einstufung der verschiedenen BNT ermittelt wurden. In Anlage 1 wurden die verschiedenen BNT zwar räumlich dargestellt, eine fachlich belastbare Herleitung beziehungsweise Erfassung des Ausgangszustandes fehlt jedoch. Die Methodik zur Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird zwar beschrieben, die konkrete Herleitung

der Einstufungen bleibt jedoch weitgehend nicht nachvollziehbar. Es fehlen detaillierte Vegetationsaufnahmen, Artenlisten sowie eine belastbare Dokumentation des tatsächlichen Ausgangszustandes.

Im Rahmen einer Ortseinsicht durch die Untere Naturschutzbehörde am 29.05.2025 konnten auf der überplanten Fläche innerhalb kurzer Zeit mehrere wertgebende Segetalarten festgestellt werden. Hierzu zählen unter anderem Klatschmohn, Kornblume (Rote Liste Bayern 2024: Vorwarnliste), Gemeiner Erdrauch, Feldsalat sowie insbesondere der Echte Frauenspiegel (Rote Liste Bayern 2024: Kategorie 3). Darüber hinaus wurde ein Teil der Ackerflächen in der Vergangenheit ökologisch beziehungsweise im Rahmen des KULAP-Programms („vielfältige Fruchtfolgen mit blühenden Kulturen und Maßnahmen zum Humuserhalt“) bewirtschaftet. Vor diesem Hintergrund erscheint die pauschale Einstufung der Flächen als BNT A11 fachlich nicht hinreichend belegt. An dieser Stelle wurde der naturschutzfachliche Ausgangswert vermutlich unterschätzt und in der Folge ist eine höhere naturschutzfachliche Wertigkeit anzusetzen.

Entsprechendes gilt für die Einstufung der Säume als BNT K11. Im Saumbereich des sogenannten „Realschulackers“ nahe dem Containerstandort der Realschule wurde unter anderem die Gewöhnliche Sichelmöhre (Rote Liste Bayern 2024: Vorwarnliste) festgestellt. Diese bevorzugt als Standort ruderales Trocken- u. Halbtrockenrasen, trockne bis mäßig trockne ruderales Wegränder, Bahnanlagen, Brachen, extensiv genutzte Äcker und Trockengebüschsäume. Die für eine Einstufung als BNT K11 charakteristischen Arten konnten dort hingegen nicht nachgewiesen werden. Stattdessen war eine niedrige und lückige Vegetation mit unterschiedlichen Gräsern sowie krautigen Pflanzen vorherrschend, welche eine Einstufung als K11 aus fachlicher Sicht nicht rechtfertigt.

Vor diesem Hintergrund kann die vorgenommene Einstufung der Flächen sowie die daraus abgeleitete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung naturschutzfachlich nicht abschließend überprüft werden. Für die erfolgten Einstufungen des Eingriffsbereichs (Bestandsplan) ist eine Nachkartierung oder eine fachliche Begründung der Zuordnung vorzulegen.

Zu 12. Artenschutzrechtliche Belange

12.2.3.3 Den Ausführungen kann grundsätzlich gefolgt werden. Eine Eignung des Plangebietes für Fledermäuse ist im derzeitigen Zustand allenfalls als Jagdhabitat beziehungsweise als Überflugbereich anzunehmen. Eine potenzielle Betroffenheit kann sich jedoch infolge zusätzlicher Beleuchtungseinrichtungen beziehungsweise erhöhter Lichtemissionen („Lichtverschmutzung“) im Bereich des künftigen Wohngebietes ergeben, da künstliche Lichtquellen erhebliche Auswirkungen auf Fledermäuse entfalten können. Abhängig von der jeweiligen Art kann es hierbei zu Meideverhalten sowie zu Beeinträchtigungen von Jagd- und Flugkorridoren kommen. Auf diesen Aspekt wird in den vorliegenden Unterlagen bislang nicht näher eingegangen.

Da im Rahmen der Festsetzungen bereits Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen vorgesehen sind, kann auf weitergehende Ausführungen an dieser Stelle verzichtet werden.

12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)

Der Eingrenzung der prüfrelevanten Arten auf die Artengruppe der Feldvögel (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel) sowie den Ausführungen zur Betroffenheit der Feldlerche kann grundsätzlich gefolgt werden. Hinsichtlich der Eignung der Habitatausstattung für das Rebhuhn wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.4.1 (Ermittlung des Eingriffsumfangs) verwiesen. Aufgrund der dort beschriebenen Strukturen ist zumindest eine Nutzung als Nahrungshabitat

anzunehmen. Zudem wird auf Angaben des Bund Naturschutz verwiesen, wonach entsprechende Nachweise aus der direkten Umgebung vorliegen, sodass eine funktionale Nutzung des Raumes als Teillebensraum nicht ausgeschlossen werden kann

Ob darüber hinaus auch ein Brutvorkommen im Plangebiet gegeben ist, wäre durch eine methodisch belastbare Erfassung zu verifizieren bzw. auszuschließen. Die Kartierung erfolgte zwar innerhalb der Wertungsgrenzen nach Südbeck et al., jedoch wurden die Zeitfenster der höchsten Gesangsaktivität sowie die hierfür vorgesehenen günstigen Tageszeiten nicht ausgeschöpft. Die Erfassungen fanden vielmehr mehrere Stunden nach Sonnenaufgang statt. Die Termine erscheinen daher für eine fachgerechte Erfassung der betreffenden Arten nicht optimal gewählt. Ob der Einsatz einer Klangattrappe erfolgt ist, ist nicht dokumentiert und daher nicht prüfbar.

Eine abschließende Bewertung der Nachweiswahrscheinlichkeit der genannten Art ist daher auf Grundlage der vorliegenden Methodik nur eingeschränkt möglich. Es verbleibt eine gewisse Unsicherheit.

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Während die anderen Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind (die Dachbegrünung als Vermeidungsmaßnahme aber nur greift, wenn auch entsprechende begrünbare Dächer errichtet werden), ist die Maßnahme V3 „Steuerung der Bauzeit“ nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur über die Formulierung unter den textlichen Hinweisen (IV. 7.) auffindbar. Einerseits wird die Maßnahme in der Begründung unter Ziffer 12.3 als zu treffende Vermeidungsmaßnahme beschrieben, andererseits wird ausgeführt: „Das Sanktionieren der unter „V 3“ beschriebenen Maßnahmen mittels Festsetzung ist üblicherweise planungsrechtlich unzulässig, da es sich um die Festlegung zeitlicher Fristen sowie um verhaltensbezogene Maßnahmen handelt.“ Dies ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar. In VGH Mannheim, Urt. v. 18.4.2018 – 5 S 2105/15, BeckRS 2018, 14302, geht es um einen Bebauungsplan, bei dem die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab, dass die Realisierung des Bebauungsplans mit Auswirkungen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG mussten aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden. Die Maßnahmen zur Konfliktvermeidung umfassten ausdrücklich eine Bauzeitenbeschränkung für die Vegetationsentfernung sowie verschiedene Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Reptilien. Der VGH Mannheim hat dies nicht beanstandet, sondern den angegriffenen Bebauungsplan u.a. aufgrund der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände für gültig erklärt und den Normenkontrollantrag abgewiesen. Die Festlegung von Bauzeiten, insbesondere für die Baufeldräumung, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte stellt insoweit keine unzulässige Frist oder verhaltensbezogene Maßnahme dar.

Aufgrund der unten beschriebenen nicht nachvollziehbaren Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der aufgrund der angewandten Methodik verbleibenden Unsicherheiten, ob Brutvorkommen zweifelsfrei ausgeschlossen werden können (vgl. Anmerkungen zu 12.2.4.1 Bestandskartierung Avifauna (2024/2026)), wären aus artenschutzrechtlicher Sicht konkrete Bauzeiten als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, um den Eintritt möglicher Verbotstatbestände auszuschließen.

Allgemeine Empfehlungen

Als bestandstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, vorzusehen.

3. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geplant.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Gutachten durch Höhn & Partner Ingenieurgesellschaft erstellt. Das eine Gutachten betrachtet die Verkehrsräusche welche ausgehend von den bestehenden Verkehrswegen (Bahnlinie, Äußerer Frankenring, etc.) auf das Plangebiet einwirken. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 an allen betrachteten Punkten im Plangebiet sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Ebenfalls werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Da sich die Beurteilungspegel in der Nachtzeit um weniger als 10 dB(A) unterhalb der Beurteilungspegel in der Tagzeit ergeben, wurden Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 7 der DIN 4109:1:2018-01 bestimmt. Das komplette Plangebiet wurde durchgehend dem Lärmpegelbereich II zugeordnet. In den textlichen Festsetzungen finden sich hierzu die Vorgaben zu den erforderlichen Anforderungen zur Einhaltung der Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Außen vor gelassen wurde in den textlichen Festsetzungen, dass im Rahmen des Bauantrages die Einhaltung in Form eines Nachweis gemäß DIN 4109 im Bauantrag zu erbringen ist. Es wird lediglich ein schalltechnischer Nachweis gefordert, soweit von den Vorgaben abgewichen werden soll, durch z.B. Eigenabschirmung. Es sollte jedoch geprüft werden, ob die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 grundsätzlich ergänzt werden.

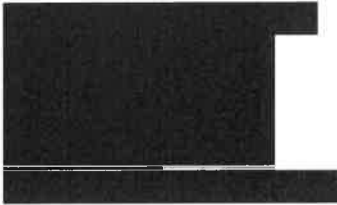
Die Regelungen zu haustechnischen Anlagen wurde in den textlichen Hinweisen mit aufgenommen. Der Passus hat jedoch Regelungscharakter und sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Auf dem an das Plangebiet angrenzende Flurstück 1780/1 befindet sich ein Interimsgebäude, welches im Zusammenhang mit der Sanierung der Realschule übergangsweise errichtet wurde. Im Zusammenhang mit Lärmbeschwerden ausgehend von Lüftungsgeräuschen der Klassenräume des Gebäudes wurden am 17.04.2026 orientierende schalltechnische Messungen vorgenommen. Aufgrund der gemessenen Werte ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet angrenzend an das Flurstück zur Nachtzeit deutlich überschritten werden. Somit sind im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet. In diesem Zusammenhang wäre eine schalltechnische Betrachtung der Lärmimmissionen, welche auf das Plangebiet ausgehend von dem Interimsgebäude einwirken inkl. Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich bei dem Gebäude um eine Übergangssituation handelt und dieses nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder zurückgebaut wird, könnte alternativ geprüft werden, ob anstelle der schalltechnischen Untersuchung und der damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen, mit der Erschließung des Baugebietes gewartet wird, bis das Gebäude vollständig zurückgebaut wurde.

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





Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
H&P Höhnert & Partner
Hainstraße 18 a
96047 Bamberg

STA2401-FNP

04.05.2026

Ihr Zeichen

Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-5898-2

Unser Zeichen

Ansprechpartner

Telefon

PC-Fax

Zimmer

E-Mail

21.05.2026

Datum

**Stadt Bad Staffelstein, 12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP)
„St. - Veit - Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Dienstgebäude

Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte [REDACTED]

Telefon 0921 604-0

PC-Fax 0921 604-41258

E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de

www.regierung.oberfranken.bayern.de

bezüglich der o.g. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- keine Einwände erhoben. Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen. Informativ weisen wir darauf hin, dass das Planvorhaben in der Bewilligung „Staffelstein“ verliehen auf Sole liegt.

Besuchszeiten

Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr

13:00 – 15:30 Uhr

Fr 08:00 – 12:00 Uhr

oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut

IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15

BIC: MARKDEF1750

Deutsche Bundesbank Regensburg

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[REDACTED]



Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 12. Juni 2026 07:57
An: [REDACTED]
Betreff: STA2401-BBP, Regierung von Oberfranken

Sehr geehrte [REDACTED]

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „St.-Veit-Straße“ der Stadt Bad Staffelstein sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben ebenfalls keine Einwände. Es wird empfohlen, im Sinne des Selbstbindungsbeschlusses zur Innenentwicklung der Stadt Strategien zur Mobilisierung der noch vorhandenen (möglicherweise 221) Baulücken und freien Bauplätze in Bad Staffelstein sowie in den Ortsteilen zu entwickeln und umzusetzen – idealerweise unterstützt durch ein professionelles Leerstands-Management. Da der Bebauungsplan ein hohes Maß an Flexibilität bietet, sollte ein übergeordnetes städtebauliches Konzept als Grundlage dienen.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 27 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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. [REDACTED]
Fax. [REDACTED]
[REDACTED]

www.regierung.oberfranken.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

IHR ZEICHEN
STA2401-BBP / STA2401-FNP

IHRE NACHRICHT VOM
30.04.2026

UNSERE ZEICHEN
P-2026-2170-1_S2

DATUM
07.05.2026

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Bad Staffelstein, Lkr. Lichtenfels: Bebauungs- und Grünordnungsplan "St. - Veit
- Straße" und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

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.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-303 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

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).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Bayernwerk Netz GmbH, Hermann-Limmer-Str. 9, 95326 Kulmbach
H&P Höhnen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a
96047 Bamberg

Ortsnetz Bad Staffelstein

**Stadt Bad Staffelstein, 12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich
Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre E-Mail vom 30.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen
Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anla-
gen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-
einrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links
zur Trassenachse.

Transformatorenstation

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im
Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die
Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer
Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit
zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Lei-
tungsachse.

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Kulmbach
Hermann-Limmer-Str. 9
95326 Kulmbach

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

Unser Zeichen: TFKP Ha 17348

Datum

27. Mai 2026

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Dr. Joachim Kabs
Dr. Nick Seeger

Datum
27. Mai 2026

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

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

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.

Freundliche Grüße

i.V.  i.A. 

Anlagen:
Bestandsplan Strom
Bestandsplan Gas

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

BN - KG Lichtenfels <lichtenfels@bund-naturschutz.de>
Donnerstag, 4. Juni 2026 11:39
[REDACTED]
AW: Stadt Bad Staffelstein, 12. Änderung FNP/LSP Bereich BBP/GOP St.-
Veit-Straße - hier: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
(STA2401-FNP)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.

Hiermit weisen wir darauf hin, dass dem BN im Februar 2026 direkt im Planungsgebiet Rebhühner gemeldet wurden (Foto-/Videomaterial liegt vor), die den Bereich zur Nahrungsaufnahme nutzten.

Mit naturverbundenen Grüßen

BN-Umweltbüro

Coburger Str. 16
96215 Lichtenfels

Öffnungszeiten:
Dienstag 9 – 12 Uhr
Mittwoch 9 – 12 Uhr
Donnerstag 14 – 17 Uhr

[BN Lichtenfels auf Instagram](#)
lichtenfels.bund-naturschutz.de



SPENDEN. MITMACHEN. LEBEN RETTEN.

→ www.bund-naturschutz.de/mitglied

Der Bund Naturschutz in Bayern schützt auch Ihre Lebensgrundlagen.
Finanziell und politisch unabhängig dank Ihrer Mitgliedschaft.

Sie gehören noch nicht dazu? Dann lade ich Sie herzlich ein!

www.bund-naturschutz.de

[Hinweise zum Schutz ihrer Daten](#)



H&P Höhen & Partner
Ingenieuraktiengesellschaft
Hainstraße 18a

96047 Bamberg

Landratsamt Lichtenfels
Brandschutzdienststelle
Kronacher Straße 28-30
96215 Lichtenfels

Mobil

E-Mail

kbr@landkreis-lichtenfels.de

Lichtenfels, 05.06.2026

12. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) „St. - Veit - Straße“; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anfrage vom 30.04.2026;

Sehr geehrte [REDACTED]

für die Beteiligung zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Zu Ihrer Anfrage vom 30.04.2026 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.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Brandschutzdienststelle

Kopie:
Landratsamt Lichtenfels