

# LANDRATSAMT LICHTENFELS



Landratsamt Lichtenfels • Postfach 13 40 • 96203 Lichtenfels

Per E-Mail an [hetz@atelier-diana-b.de](mailto:hetz@atelier-diana-b.de)

Atelier Diana B.  
Frau Diana Hetz  
Wendenstr. 48  
96215 Lichtenfels

**Sachbearbeitung  
Dienstgebäude** Frau Funk  
Kronacher Straße 28  
96215 Lichtenfels

**Zimmer** 101  
**Telefon** 09571 18-3105  
**Telefax** 09571 18-3199  
**E-Mail** Carina.Funk@landkreis-lichtenfels.de

**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 –

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom  
---

**Bitte bei Antwort angeben**  
Unser Zeichen  
SG 31 – 610/11 St59

Lichtenfels,  
23.02.2026

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“ der Stadt Bad  
Staffelstein mit Änderung des Flächennutzungsplans;  
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

- 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.
- Auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamt 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.

### 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](http://www.landkreis-lichtenfels.de)  
E-Mail: [lra@landkreis-lichtenfels.de](mailto:lra@landkreis-lichtenfels.de)

**Abweichende Öffnungszeiten**  
[www.lkr-lif.de/oeffnungszeiten](http://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](http://www.lkr-lif.de/datenschutz)



- 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 Bebauungsplan aufzunehmen.

## 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

### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Umweltbericht

- Der Naturraum (siehe 1.2.1) im Umgriff der Eingriffsfläche entspricht D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und nicht – wie beschrieben – der Fränkischen Alb (D61).
- 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.
- Unter 1.4.2 wird vermerkt, dass keine amtlich kartierten Biotope betroffen sind. Zu beachten ist, dass jede Fläche, die die charakteristischen Merkmale eines geschützten Biototyps aufweist, unmittelbar durch das Naturschutzgesetz vor einer potenziellen Beeinträchtigung geschützt ist. Die Biotope müssen weder in der Landschaft gekennzeichnet noch in einer Datenbank erfasst sein, damit der gesetzliche Biotopschutz greift. Das Vorkommen von Biotopen kann demnach nicht allein anhand der amtlichen Kartierung festgestellt werden, sondern ist stets vor Ort zu überprüfen.

### 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.

### 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.

## **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 Zielbiotop entwickelt werden. Maßgeblich sind die Biotopkartierung Bayern, FFH-Lebensraumtypen (Erhaltungszustand B) sowie gesetzlich geschützte Biotop 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.

#### 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.

### 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.

### 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.

### 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* (autochtho-ner 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.

## **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 ist 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 Äußerer 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 mitberachtet 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 Schallleistungspegel von 63 dB(A) für diesen Anlagentyp der Ansatz von Sprechen gehoben und einem Schallleistungspegel pro Gast von 70 dB(A) anzusetzen. Ein pauschaler Ansatz für den Impulzsuslag 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 Bauleitplanung 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.

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 [carina.funk@landkreis-lichtenfels.de](mailto:carina.funk@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](mailto: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.

Mit freundlichen Grüßen



Carina Funk  
Stellv. Sachgebietsleiterin