



Bad Staffelstein
Landkreis Lichtenfels

UMWELTBERICHT

nach §2 Abs.4 Satz 1,
§2a Satz 2 Nr.2 BauGB
- ENTWURF-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“

INHALT

1. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DEREN AUSGLEICH

1.1 Bestandsanalyse

1.2 Geltungsbereich

1.2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

1.2.2 Naturräumliche Gliederung

1.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

1.2.4 Wechselwirkungen

1.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

2. AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG

Anlage 1	Kompensationsberechnung Büro „Spinnennetz“ vom 10.04.2026
Anlage 2	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro „Spinnennetz“ vom 14.04.2026
Anlage 3	Bodengutachten von Dipl.-Geologe Stefan Bornschlegel vom 05.11.2025
Anlage 4	Lärmschutzgutachten von Harriet Dittmer vom 16.04.2026
Anlage 5	Kurzbericht archäologische Sondagearbeiten 14.04.2026



1. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DEREN AUSGLEICH

Nach dem Baugesetzbuch ist neben dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind darzulegen.

Dies wird entsprechend der Größe und Wertigkeit der überplanten Flächen entweder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder in einem Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund der Größe und Wertigkeit des Baugebietes ist für diesen neu überplanten Bereich ein Umweltbericht ausreichend. Als Ackerfläche ist dieses von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Nachfolgend ist der vorläufige Umweltbericht aufgeführt, der nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss weiterer eventuell notwendiger Untersuchungen vervollständigt wird.

1.1 Bestandsanalyse

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 Flurnummer 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.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb **kartierter** Schutzgebiete. **In etwa 1 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“, in ca. 2 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Staffelberg“.**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Für Eingriffe gilt: Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Nicht vermeidbare Eingriffe - auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen - sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Der Ausgleich zielt auf einen Ausgleich des Eingriffs ab, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Ziel dieses Umweltberichtes ist es, den Umfang der Veränderungen des betroffenen Grundes und seiner Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft zu beschreiben.



1.2 GELTUNGSBEREICH

1.2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

Aufgrund der landschaftsökologischen und gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsveränderungen bewertet. Das Ergebnis wird nachfolgend dargestellt:

Naturraum

Der Äußere Frankenring verläuft im naturräumlichen Übergangsbereich zwischen dem unteren Maintal (Aue I Flachland), den Hängen des Staffelbergjuras (Kalkaufbau und Wacholderheiden) und den Juraschichtstufen. Naturräumlich gehört der Geltungsbereich zum **Fränkischen Keuper-Liasland (D59 nach Ssymank) und mit seiner Natureinheit 117 „Itz-Baunach-Hügelland“** nach Meynen/Schmithüsen et al..

Die Geologische Karte von Bayern weist im Standortbereich Ton- I Mergersedimente (Lias) aus.

1.2.2 Naturräumliche Gliederung

1.2.2.1 Klima

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 9°C. Mäßig feucht ist das Klima bei einer monatlichen Niederschlagsmenge von 70-85 mm. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 868 mm.

Mit circa 10 Sonnenstunden am Tag sind die Sommer bei rund 23° C angenehm warm. Die Winter sind als kühl bis kalt mit gelegentlichen leichten Nachtfrosten bei circa -4° C zu beschreiben.

Es ist ganzjährig feucht und relativ bewölkt. Nach dem Köppen-Geiger-System beschreiben diese Daten ein Cfb-Klima – ein gemäßigt-ozeanisches Klima.

1.2.2.2 Angaben zum Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1580, 1580/1, 1581, 1581/1, 1581/2 und eine Teilfläche der Flurnummern 1577 und 1595 der Gemarkung Bad Staffelstein.

Schutzgüter:

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Der Geltungsbereich „Äußerer Frankenring“ gehört zur Naturraum-Haupteinheit **D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ (nach Ssymank) und zur Naturraum-Untereinheit 117 „Itz-Baunach-Hügelland“**.

Die Flurnummern 1580, 1581 und 1581/2 werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Die Flurnummern 1577, 1580/1 und 1581/1 sind Bestandteil des Straßenkörpers „Äußerer Frankenring“. Von Nord nach Süd betrachtet befindet sich auf diesen Flurnummern ein Grünstreifen, ein Radweg sowie ein weiterer Grünstreifen mit straßenbegleitender Baumreihe.

Die überplante südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1595 wird derzeit als privates Grünland genutzt..

Die Größe des überplanten Bereichs beträgt 9.121 m².



Bestandsanalyse der Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:

- intensiv bewirtschaftete Ackerfläche
- östlich und westlich an den Geltungsbereich anschließende schmale verbuschte Grünstreifen
- südlich angrenzend an die Umgehungsstraße der Stadt Bad Staffelstein „Äußerer Frankenring“

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche
- es besteht die Vermutung des Vorkommens von Zauneidechsen auf den östlich und westlich angrenzenden verbuschten Grünstreifen
- Hinweise auf andere nach dem BayNatSchG geschützte Arten liegen nicht vor
- südlich grenzt die Umgehungsstraße Äußerer Frankenring mit einem parallel verlaufenden Gehweg und einer Randbegrünung bestehend aus Grünland mit Büschen und Obstbäumen

Schutzgut Boden:

- Intensiv genutztes Ackerland am Stadtrand

Schutzgut Wasser:

- innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben
- landwirtschaftliche Einträge sind nicht auszuschließen

Schutzgut Luft / Klima:

- Die Vorhabenfläche befindet sich nicht in einer Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone
- Das Mikroklima wird nicht beeinträchtigt

Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt:

- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Vegetationsarmut ist nicht gegeben
- Eine Blickbeziehung zwischen Staffelberg und dem Planungsgebiet ist gegeben

Schutzgut Kulturgüter:

- Im Änderungsbereich sind keine Denkmäler und Bodendenkmäler bekannt.
- Entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 04.02.2026 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet ein Bodendenkmal. Aufgrund der ähnlichen Bodenbeschaffenheit sind archäologischen Funde auf dieser Fläche nicht auszuschließen. Bei Sondagearbeiten unter archäologischer Aufsicht am 13.03.2026 im Geltungsbereich konnten keine archäologisch bedeutsamen Funde ermittelt werden.



1.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer der vorgesehenen Entwicklung zu als gewerblich genutztes Gelände innerhalb eines Mischgebietes könnte der gesamte Bereich in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben. Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des Planvorhabens „Äußerer Frankenring“ alternativ weiterer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung „Ackerfläche“ auf die einzelnen Schutzgüter aufgelistet.

1.4.1 Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen eines Gebietes. Im Planungsgebiet befinden sich derzeit keine Vegetationsstrukturen, die Erholungsfunktion aufweisen, da der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt wird. Die angrenzende östliche Fläche wird gewerblich genutzt. Die nächste umfassende Wohnbebauung befindet sich nördlich des Geltungsbereiches. Westlich der Planungsfläche befindet sich ein einzelnes Wohnhaus.

Durch die Umwandlung von Ackerfläche in eine gewerbliche Fläche für Bürogebäude, ergeben sich für das Schutzgut Mensch sowohl positive als auch negative Auswirkungen:

Positiv: Die Umwandlung wird neue Arbeitsplätze schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bad Staffelstein fördern. Es wird dadurch das Arbeitsspektrum für die ortsansässige Bevölkerung erweitert, indem Arbeitsplätze vor der Haustür entstehen und zeitraubende sowie unökologische Arbeitswege wegfallen.

Das geplante abwechslungsreiche Raumangebot für die angestellten Mitarbeiter wird sich positiv auf ihr Gesamtfinden auswirken. Die Möglichkeiten der sportlichen Betätigung im Geräte- und Yogabereich zusammen mit einem Gesundheitsbereich, der in eine Sauna und andere gesundheitsfördernden Maßnahmen gegliedert ist, kann dies zu einer deutlichen Verbesserung des Wohlbefindens führen.

Geplante Räumlichkeiten für Seminare bieten auf diesem Gebiet nach Umsetzung des Vorhabens ein breites Spektrum für den Erholungs- und Freizeitwert des Planungsbereiches.

Negativ: Die Versiegelung der Fläche kann das lokale Klima beeinflussen, indem Kaltluftentstehungsgebiete wegfallen und Wärmeinseln entstehen. Hinzu kommen mögliche Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe während der Bauphase und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen im Betrieb. Dies kann die Lebensqualität und Gesundheit beeinträchtigen, insbesondere für Anwohner. Die Auswirkungsintensität wird erwartungsgemäß jedoch nicht über die üblichen unvermeidbaren Baulärmemissionen im Zuge von Bauvorhaben hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering und vertretbar zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherrschaft und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind. Siedlungsnaher Erholungsflächen gehen durch die Anlage nicht verloren, da die bisherige Nutzung als Intensivgrünfläche keine entsprechende Ausstattung bietet.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit aus dem betrachteten Planungsvorhaben sind in Anlage und Betrieb als gering zu sehen, während der Bauzeit als mittel.



1.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Ein Großteil der Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich Fläche genutzt. Durch diese Nutzung können für die zu überbauende Fläche charakteristische Merkmale eines geschützten Biotopes ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros „Spinnennetz“ konnte die Existenz schützenswerter Biotoptypen ausschließen.

Die überplante Fläche spielt unter Berücksichtigung von Ausstattung, Lage und dem mit der derzeitigen Nutzung verbundenen höheren Nährstoffeintrag als Lebensraum für Flora und Fauna eine geringe Rolle.

Auf den angrenzenden nicht überplanten Geländestreifen ist das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Während der Bauphase sollen physische Barrieren sie daran hindern, auf das Baufeld zu gelangen.

Für das Schutzgut Tiere sind die Fortpflanzungs-, Rückzugsraum-, Nahrungs-, Wander- und Durchzugsfunktion Beurteilungsgegenstand für eine geplante Umwandlung der Ackerfläche. Für das Schutzgut Pflanzen werden die Lebensraum-, Biotopverbund- und Standortfunktion als Beurteilungskriterium herangezogen.

Durch die geplante Änderung der Ackerfläche in eine gewerblich genutzte Fläche ergeben sich positive und negative Aspekte für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Positiv: Durch die Anlage von Grünflächen, Bäumen und eventuell naturnahen Strukturen entstehen neue Lebensräume für bestimmte Tierarten (z. B. Vögel, Insekten) und Pflanzen. Wenn die Grünflächen ökologisch gestaltet werden (heimische Arten, Blühflächen...), kann die Biodiversität gegenüber einer intensiv genutzten Ackerfläche sogar steigen. Im Vergleich zur Ackernutzung wird der Pestizid- und Düngemittleinsatz stark reduziert.

Negativ: Der Verlust der offenen Ackerlandschaft bedeutet den Wegfall von Lebensräumen für Arten, die auf großflächige Agrarstrukturen angewiesen sind. Versiegelte Flächen verringern die Bodenfunktionen und können die Durchlässigkeit für Pflanzenwurzeln und Bodenfauna einschränken. Während der Bauphase ist mit einer Störung durch Lärm, Erschütterungen und erhöhte Aktivität zu rechnen, die Tiere vertreiben und Pflanzenbestände zerstören kann. Eine neue Nutzung kann Wanderwege für Tiere unterbrechen und die Landschaft stark zerschneiden. Durch bauliche Maßnahmen aus der näheren Vergangenheit auf dem benachbarten Gewerbegebiet ergab sich im Vorfeld eine Belastung bzw. Einschränkung hinsichtlich der Lebensraumeignung für die Tierwelt. Störungsempfindliche Tierarten sind für das Plangebiet demnach auszuschließen. Hierdurch wird das vorkommende Artenspektrum auf wenig empfindliche Arten eingeschränkt.

Zusammenfassend bringt eine Nutzungsänderung der Ackerfläche Chancen für neue, strukturreiche Grünräume, aber auch Risiken durch Habitatverlust und Versiegelung. Durch die Anlage einer abwechslungsreichen Begrünung und die Pflanzung von Bäumen erfährt die Vorhabenfläche eine Veränderung des Habitatangebotes und eine Erweiterung der Biodiversität.

1.4.3 Schutzgut Boden

Die Vorhabenfläche gehört naturräumlich zum **Fränkischen Keuper-Liasland (D59 nach Ssyman)** und zur **Naturraum-Untereinheit I 17 „Itz-Baunach-Hügelland“**.

Die Geologische Karte von Bayern weist im Standortbereich Ton- | Mergersedimente (Lias) aus.

Auf der Vorhabenfläche liegen keine gefährdeten, seltenen, schützenswerten, natürlichen Böden (z.B. sehr nährstoffarme Böden, Torfe usw.) oder Böden mit besonderer Biotopentwicklungs- bzw. Archivfunktion vor.

Verdacht auf Kampfmittel, Altlastenverdachtsflächen oder belastete Böden sind nicht bekannt.



Das Schutzgut Boden erfüllt zentrale ökologische und nutzungsbezogene Funktionen. Er dient als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, reguliert den Wasser- und Stoffhaushalt durch Speicherung, Filterung und Pufferung und trägt zur Klimaregulation bei, insbesondere durch Kohlenstoffspeicherung. Zudem bewahrt er geologische und kulturhistorische Informationen (Archivfunktion). Nutzungsbezogen ist der Boden Grundlage für land- und forstwirtschaftliche Produktion, Rohstoffgewinnung und als Trägerfläche für Bebauung.

Durch die Umwandlung von Ackerfläche in eine gewerbliche Fläche für Bürogebäude, ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe positive aber überwiegend negative Auswirkungen:

Positiv: Wenn ein Teil der Fläche unversiegelt bleibt und ökologisch gestaltet wird, können Bodenfunktionen wie Regenwasserversickerung und Lebensraum für Bodenorganismen teilweise erhalten bleiben. Durch den Wegfall von Düngemittel- und Pestizideinsatz kann die Belastung des Bodens stark verringert werden.

Negativ: Bürogebäude, Straßen und Parkplätze führen zu dauerhaftem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Wasser- und Stoffhaushalt, Lebensraum). Produktionsfunktion für Landwirtschaft entfällt vollständig; Filter- und Speicherfunktion wird stark eingeschränkt. Während der Bauphase kommt es zu mechanischer Verdichtung und Erosion, was die Bodenqualität zusätzlich mindert.

Eine Umwandlung von Ackerfläche zu Büroflächen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch Versiegelung, die die Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion mindert und die Produktionsfunktion vollständig entfallen lässt. Positive Effekte werden mit ökologisch gestalteten Grünflächen erzielt. Die verlorengegangene Speicherfunktion der Fläche wird auf mehrere kleiner Teilflächen konzentriert und damit teilweise ausgeglichen.

1.4.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten oder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die betroffene Fläche ist nicht als wassersensibler Bereich einzustufen und es besteht keine besondere Bedeutung der Fläche für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Quellen oder oberflächlich sichtbare Schichtwasseraustritte vorhanden.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser werden die Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Wasserqualität, ökologische Funktionen und rechtliche Schutzbereiche genauer beleuchtet. Durch die geplante Nutzungsänderung der Ackerfläche ergeben sich neben positiven Auswirkungen viele negative:

Positiv: Durch den überwiegenden Wegfall von Düngemitteln ergibt sich ein wesentlich geringeres Risiko für Nährstoff- und Schadstoffeinträge ins Grundwasser.

Negativ: Durch eine Bebauung der Fläche wird die natürliche Versickerung und damit die Grundwasserneubildung reduziert. Bei unzureichender Planung von ausgleichenden Maßnahmen besteht die Gefahr von lokaler Überflutung oder Belastung der Kanalisation. Während der Bauphase besteht ein erhöhtes Risiko für den Eintrag von Öl, Treibstoff und anderen das Grundwasser belastenden Substanzen. Durch Verdichtung und Versiegelung geht die natürliche Puffer- und Filterfunktion des Bodens für das Grundwasser verloren.

Die negativen Auswirkungen überwiegen, insbesondere durch Versiegelung und Abflussänderungen. Positive Effekte sind möglich, wenn Grünflächen ökologisch gestaltet und vor allem das Regenwassermanagement konsequent umgesetzt wird.



1.4.5 Schutzgut Luft | Klima

Für das Schutzgut Luft/Klima werden vor allem Funktionen betrachtet, die für die lokale Luftqualität und das Mikroklima wichtig sind. Dazu gehören der Luftaustausch und Frischluftversorgung, die Kaltluftentstehung, die Temperatur- und Feuchtigkeitsregulation, die Filterfunktion über Pflanzen und die Klimaschutzfunktion. Es ergeben sich positive als auch negative Auswirkungen:

Positiv: Durch den Wegfall intensiver Landwirtschaft werden Staub- und Ammoniakemissionen reduziert. Abwechslungsreich gestaltete Grünflächen können Frischluftbildung, Verdunstung und CO₂-Bindung fördern.

Negativ: Versiegelung verringert Kaltluftentstehung und Luftaustausch, was Wärmeinseln begünstigt. Bau- und Betriebsverkehr erhöht lokale Luftschadstoffbelastungen.

Unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Belastung durch die angrenzende Ortsstraße „Äußerer Frankenring“ ergeben sich bei der Umsetzung des Bauvorhabens neben den negativen Effekten auf Luft und Klima durch eine Einschränkung der Kaltluftentstehung und den Luftaustausch auch positive Auswirkungen durch den Wegfall landwirtschaftlicher Emissionen und eine ökologische Gestaltung von Grünflächen.

1.4.6 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Bei diesem Schutzgut werden landschaftsbezogene zusammen mit ökologischen Funktionen und die biologische Vielfalt betrachtet. Hier spielen der Erholungs-, Erlebnis-, Identitäts- und Kulturwert zusammen mit der Arten-, Biotop-, Habitats- und genetischen Vielfalt eine Rolle.

Durch die vorgesehene Bebauung ergibt sich eine Landschaftsbildveränderung **in direkter Umgebung und mit Blick vom Staffelberg**. Für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt ergeben sich positive und negative Aspekte:

Positiv: Die derzeitige Ackerfläche greift in eine bestehende Bebauung im Osten und Westen des Geltungsbereichs ein. Durch eine Bebauung wird diese Lücke geschlossen. Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung der Außenanlagen wird eine attraktivere Gestaltung des Landschaftsbildes sowie des Habitatsangebotes erzielt. Die Vielfalt der einheimischen Flora und Fauna erfährt eine Erweiterung und der Tierwelt werden damit neue Lebensräume im Vergleich zur homogenen Ackerfläche eröffnet. Die Biodiversität erfährt damit in allen Bereichen eine Aufwertung. Durch eine ökologisch verträgliche Gestaltung der Baukörper, die sich architektonisch in die Umgebung einpassen, kann die Landschaftsbildveränderung als positiv wahrgenommen werden. Die **geplante Durchgrünung des Planungsgebietes und** eine Eingrünung im Westen und Süden erweitert die schon bestehenden Strukturen positiv.

Negativ: Der gewohnte Anblick einer Ackerfläche in diesem Bereich, **aus unmittelbarer Nähe und vom Staffelberg aus betrachtet**, wird verändert.

Historische Kulturlandschaften, Landnutzungsformen bzw. kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Es liegen auch keine natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen oder Elemente (z.B. markante Kuppen, Aussichtspunkte) innerhalb der Eingriffsflächen vor. Der faktische Wert für das Landschaftserleben der Ackerlandschaft ist gering.

Während der Bauphase ist eine temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über den üblichen unvermeidbaren Einfluss von Bauvorhaben hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als vertretbar zu bewerten. Durch Maßnahmen wie Eingrünung mit Hecken und Pflanzung von Bäumen soll der mit der Baumaßnahme verbundene Eingriff minimiert werden.



Im Vergleich zur derzeitigen Ackernutzung wird die Fläche durch die Bebauung und geplante Begrünung abwechslungsreicher in jeder Hinsicht gestaltet. **Durch die geplante Durchgrünung unbebauter Flächen, geplante Dachbegrünungen und Fassadenverkleidungen in naturnahen Tönen sticht die neue Bebauung vom Staffelberg betrachtet nicht heraus sondern ordnet sich dem Landschaftsbild unter.**

1.4.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Vorhabenfläche sind keine Bodendenkmäler kartiert und bekannt. Sollten während der Bauphase dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, dann ist man gesetzlich verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG 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.

Bei Sondagearbeiten unter archäologischer Aufsicht am 13.03.2026 im Geltungsbereich konnten keine archäologisch bedeutsamen Funde ermittelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Einfluss auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

1.5 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern erfasst. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich mit der Realisierung des Mischgebietes aus Bürogebäuden und Tiny-Häusern eine höhere ökologische Wirksamkeit des Areals als bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben wird. Die Verbesserung der Vielfalt von Flora und Fauna im Vergleich zum IST-Stand wirkt sich insbesondere bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt positiv aus.

1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 2 BNatSchG sieht in Verbindung mit § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Die vorgesehene Freiflächengestaltung mit ihren grünordnerischen Festsetzungen beinhaltet vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes. Dabei werden positive Effekte für Natur und Landschaft generiert.

- Durch- und Begrünung des kompletten Geltungsbereiches auf den nicht versiegelten Flächen
- Gärtnerische Eingrünung im Westen und Süden des Geltungsbereiches
- schonender Umgang mit den Schutzgütern Wasser und Boden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Ökologie
- Reduzierung der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Geltungsbereich
- Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik und zur Dachbegrünung
- Errichtung eines ortsfesten Reptilienzaunes mit glatter Folie entlang des Baufeldes im Westen und Osten während der Bauphase, um Zauneidechsen an der Einwanderung auf das Baugebiet zu hindern – siehe Anlage 3 – Bericht Dipl.-Biol. Manfred Rauh vom 13.04.2026
- Bauschutzmaßnahmen auf Fl.-Nr. 1577 - während der Bauphase - der Alleebäume, die angrenzend an der Zufahrt zum Baugrundstück stehen
- Anlage einer Streuobstwiese auf einem externen Grundstück in Unterneuses



1.6.1 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Baumaßnahme entsteht kein Verlust an Freiraum. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich für Grünfutter genutzt und ist unerschlossen. Eine Aufwertung der Attraktivität des Gebietes für den Mensch ergibt sich aus der Erschließung neuer Arbeitsräume für den Menschen. Das geplante abwechslungsreiche Raumangebot für die angestellten Mitarbeiter wird sich positiv auf ihr Gesamtbefinden auswirken. Die Möglichkeiten der sportlichen Betätigung im Geräte- und Yogabereich zusammen mit einem Gesundheitsbereich, der in eine Sauna und andere gesundheitsfördernden Maßnahmen gegliedert ist, kann dies zu einer deutlichen Verbesserung des Wohlbefindens führen.

Geplante Räumlichkeiten für Seminare bieten auf diesem Gebiet nach Umsetzung des Vorhabens ein breites Spektrum für den Erholungs- und Freizeitwert des Planungsbereiches.

Die Freiflächengestaltung der Grünbereiche mit Obstbäumen und Blühflächen bietet Erholungszonen im Freien.

Damit wird insgesamt das Schutzgut Mensch bereichert.

1.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da es sich bei dem Planungsgebiet **weitestgehend** um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, ist der Eingriff als gering einzustufen. Die geplante Begrünung, Bepflanzung und damit einhergehender Schaffung neuer Lebensräume für die Fauna sorgt in diesem Bereich für eine Aufwertung der Fläche für Tiere und Pflanzen.

Die geplante Entsiegelung auf Fl.-Nr. 1581/1 hebt den Eingriff für die notwendige Versiegelung zur Erschließung des Planungsgebietes auf.

1.6.3 Schutzgut Boden

Durch eine Aufwertung im Bereich der Ausgleichsflächen werden Eingriffe im Schutzgut Boden verbessert und kompensieren im Bereich der Betriebsfläche die zu erwartenden Bodenkompressionen.

1.6.4 Schutzgut Wasser

Auf dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unverschmutztes Niederschlagswasser in den Grünflächen zu versickern, so dass der natürliche Wasserhaushalt nur geringfügig beeinträchtigt wird.

1.6.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Beschränkung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auf ein Minimum, verbunden mit der Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser auf dem Grundstück, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die privaten Pflanzflächen wirken klimatisch ausgleichend. Die Begrünungen erhöhen die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

1.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Innerhalb der Baufläche lockern Pflanzflächen das Erscheinungsbild der Bauflächen auf.

Durch die Pflanzung einheimischer Gehölze wird das Landschaftsbild in seiner Erscheinung nicht beeinträchtigt, sondern fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die geplante Dachbegrünung der Gewerbegebäude sorgt für eine unauffällige Eingliederung der neuen Baukörper in das Landschaftsbild, so dass bei Betrachtung der Fläche vom Staffelberg die neuen Baukörper auf dieser Fläche optisch untergehen.



2. AUSGLEICHSBERECHNUNG

Eine Bilanzierung für Vorhaben der Bauleitplanung – hier vorhabenbezogener Bebauungsplan – wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt. Der Leitfaden aus 2003 wurde fortgeschrieben und am 15.12.2021 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.

Lichtenfels, 12.05.2026

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