

# Naturschutzrecht

Bearbeitung im Bauleitplanverfahren zur  
Aufstellung eines Bebauungsplans „Äußerer  
Frankenring“ in Bad Staffelstein



Stand: 10.04.2026

<b>Auftraggeber</b>	<b>Bearbeiter</b>
Albert & Lieb GbR 96231 Bad Staffelstein	Dipl.-Biol. Manfred Rauh Kreuzbühlstraße 16 96215 Lichtenfels

## Belange des Naturschutzes

Im Rahmen der Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Äußerer Frankenring“ in Bad Staffelstein sind Bebauungen und Veränderungen der Bodenoberfläche auf den Flurnummern 1580/0, 1581/0 und 1581/2 vorgesehen.

Die verbindlichen rechtlichen Belange zum Vorhaben wurden bereits ausführlich gewürdigt, z.B. im Schreiben der uNB vom 23.02.2026 (SG 31 - 610/II ST59) und sind somit hier nicht mehr aufzulisten.

## Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gibt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lichtenfels (uNB) vor, den *Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* des StMB in der Version von 2021 heranzuziehen. Es ist das dort beschriebene *Regelverfahren* anzuwenden.

### Ausgangszustand

Der Ausgangszustand der zu bebauenden bzw. zu beplanenden Fläche ist gemäß Anlage I, Liste 1a des Leitfadens hinsichtlich seiner Bedeutung für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume in der Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als *gering* einzustufen.

Geschützte amtlich kartierte Biotope sind ebensowenig vorhanden wie Flächen, die charakteristische Merkmale eines geschützten Biotops aufweisen.

Die Biotopwerte der vorhandenen Biotoptypen liegen zwischen 1 und 5. Gemäß des Leitfadens ist für die Berechnung der Wertpunkte der pauschale Wert **3 WP** einzusetzen.

Entsprechend der Einschätzungen der uNB wird für die Bewertung der Eingriffsschwere ein Beeinträchtigungsfaktor **GRZ von 0,6** festgelegt.

Als weitere Möglichkeit, den Ausgleichswert zu reduzieren, sieht der Gesetzgeber den *Planungsfaktor* bzw. einen *Entsiegelungsfaktor* für die weitere Berechnung vor. Der Planungsfaktor berücksichtigt, inwieweit die Planung selbst ökologische Gestaltungen auf dem bebauten Grundstück berücksichtigt. In diesem Fall können die begrünten Flachdächer mit aufgeständerter Photovoltaik-Anlage, die an extensiver Nutzung orientierte Begrünung der Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten, Mahd erst nach der Samenreife, alternierende ungemähte Bereiche) und Parkbuchten (versickerungsfähige Pflasterung, Bäume, Sträucher) Berücksichtigung finden (vgl. Tab. 3).

Der Entsiegelungsfaktor kann in die Berechnung einfließen, wenn im Zuge der Baumaßnahme versiegelte Flächen dauerhaft entsiegelt werden. Je nach Versiegelungsoberflächen kann der Faktor den Wert 1,5 (z.B. Schotterwege) oder 3,0 (asphalтиerte, betonierte Wege) annehmen. In der Bilanz halten sich Ent- und Versiegelung in etwa die Waage, weshalb die Restfläche dem Ausgleichsbedarf zugerechnet wird (vgl. Tab. 2).

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand der Werte aus den Planunterlagen

Flächenteile aus der Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
Überplante Ackerfläche 1581/2	1.274
Überplante Ackerfläche 1581/0	6.022
Teilfläche von Ackerfläche für Parkbuchten	640
Teilfläche von Grünstreifen für Trafo	65
Zusätzlich zu versiegelnde Fläche (nach Bilanz Versiegelung - Entsiegelung)	40
<b>Summe</b>	<b>8.041</b>

Tabelle 2: Bilanzierung der Versiegelung anhand der Werte aus den Planunterlagen

Flächenteile aus der Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
Versiegelungsfläche im Norden	56
Versiegelungsfläche im Süden (Zufahrt)	141
Entsiegelungsfläche auf 1581/1	-157
<b>Bilanz Versiegelung - Entsiegelung</b>	<b>40</b>

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	*	Wertpunkte BNT pro m <sup>2</sup> Eingriffsfläche	*	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ od. 1)	=	Ausgleichsbedarf
gering	8.041		3		0,6		14.474
mittel			8				0
			11				0
			12				0
hoch			13				0
			14				0
			15				0
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>							<b>14.474</b>
Planungsfaktor	Begründung					Sicherung	
Dauerhafte Begrünung von Dachflächen in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen	Die positiven ökologischen Auswirkungen von begrünten Flachdächern sind bekannt. Vor allem stellen sie wertvollen Lebensraum für Insekten neu zur Verfügung. Beispielsweise als Nahrungs- (Blüten, Früchte) und Fortpflanzungshabitat (Eiablage - Raupe/Larve - (Puppe) - Imago). Durch die Kombination mit der PV-Anlage gibt es wechselnde Beschattungseffekte, die mikroklimatisch zur Abfederungen negativ wirkender Klimaveränderungen beitragen					Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge					Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Eingrünung von Straßen, Wegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen durch Einsaat von blütenreichen Mischungen (Herkunftsgebiet!) und eine Mindestanzahl von fünf autochthonen Bäumen sowie der Entwicklung der entsiegelten Teerfläche im Süden zu Grünland	Eine an extensiven Nutzungsformen angepasste Eingrünung mit Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen erhöhen für Tiere und Pflanzen deutlich das Lebensraumangebot. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zur Naturerfahrung oder dienen zur Erholung					Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
<b>Summe (maximal 20%)</b>							<b>15 %</b>
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>							<b>12.303</b>

Der ermittelte *Ausgleichsbedarf* durch die Bebauung laut der Planunterlagen beträgt **14.474 Wertpunkte**. Aufgrund von besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Planung der Grünanlagen, Dächer, Parkbuchten und der saumartigen Übergänge der Ränder in die angrenzenden naturnahen Lebensräume können im Fall der vollständigen Umsetzung 15% der zu erbringenden Wertpunkte — das sind **2.171 Wertpunkte** — als *Planungsfaktor* berücksichtigt werden.

### Berechnung des Ausgleichsumfangs

Der Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* sieht vor, dass Ausgleichsmaßnahmen auch auf externen Grundstücken möglich sind. In geeigneten Fällen geht das auch außerhalb der betroffenen Gemeinde. Einer der Bauwerber hat eine Fläche in der Nachbargemeinde Ebensfeld, Gemarkung Unterneuses, die er für Ausgleichszwecke zur Verfügung stellen wird. Die Nachbargemeinde grenzt unmittelbar an die Stadt Bad Staffelstein an. Da die betreffende Gemarkung direkt angrenzt, ist eine enge räumliche Nähe von Eingriff und Ausgleich gegeben.

## Ausgangszustand

Das betreffende Grundstück liegt in der Gemarkung Unterneuses, Flurnummer 1274/0. Die amtliche Flächengröße beträgt 25.264 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist z.Zt. als Dauergrünland genutzt. Aktuell ist die Nutzung als eine intensive, vielschnittige Nutzung mit regelmäßigen Güllegaben anzusprechen. Entsprechend handelt es sich in erster Näherung laut BNT um *intensiv genutztes Grünland G11*.

Die genauere Einstufung erfolgte entsprechend der *Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der BayKompV (Tab. 3, Seite 23)* für die Unterscheidung der Grünlandtypen in der Obergruppe G1 (Intensivgrünland). Begehungen im Frühjahr 2026 (April) ergaben:

**Deckung Magerkeitszeiger, Kriterium für G11 = <1%:** Magerkeitszeiger waren trotz intensiver Suche keine zu entdecken gewesen.

**Deckung wiesentypischer krautiger Blütenpflanzen, Kriterium für G11 = < 1%:** Krautige Stickstoffzeiger sowie Ruderalpflanzen zählen nicht zur Deckung dieses Typs. Nach Augenschein trifft dieses Kriterium zu (Deckung < 1%). Als einziges nicht stickstoffzeigendes Kraut war extrem vereinzelt *Cardamine pratensis* (Wiesen-Schaumkraut) zu entdecken.

**Anzahl wiesentypischer krautiger Blühpflanzen auf einer Probefläche von 25 m<sup>2</sup>: Kriterium = < 5:** Krautige Stickstoffzeiger sowie Ruderalpflanzen zählen nicht dazu. Auf der gesamten Fläche waren in zufälliger Auswahl keine Probeflächen auszuwählen, die dieses Kriterium erfüllt hätte.

Somit ist der ermittelte Grünlandtyp der für den Ausgleich vorgesehenen Fläche im Ausgangszustand als *Intensivgrünland G11 (WP 3)* zu bewerten.

## Prognosezustand (Zielzustand)

Im Vorfeld erklärte die uNB die geplante externe Ausgleichsfläche als grundsätzlich geeignet. Als Ziel- bzw. Prognosezustand wird eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mit dem BNT B432 (mittlere bis alte Ausbildung) erreicht. Ein Timelag von 1 WP wurde berücksichtigt (Zielerreichung > 25 Jahre).

Tabelle 4: Berechnung des Ausgleichsumfangs

Maßn. Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Aufwertung			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Grünland intensiv	3	B432	Streuobstwiese, extensiv genutzt	9*	2.051	6	1,0	12.306
2							0			
3							0			
4							0			
5							0			
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										12.306
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang in WP			12.306							
Summe Ausgleichsbedarf in WP			12.303							
Differenz			3							

\* ggf. unter Berücksichtigung des Timelag

Für das geplante Vorhaben sind somit *als Ausgleichsmaßnahme 2.501 m<sup>2</sup> Streuobstwiese vom BNT B432* zu errichten.

Die Ausgleichsfläche ist über die Dauer von 25 Jahren zu sichern.

Da der Eigentümer der Fläche — Herr Lieb von der Firma acomm als einer der Bauherren — gewillt ist, die gesamte Grundstücksfläche zu einer Streuobstwiese des Typs B432 zu entwickeln, wird dringend empfohlen, den Landschaftspflegeverbandes Landkreis Lichtenfels (Sitz der Geschäftsstelle in Kleukheim) mit der Einrichtung der Streuobstwiese nach naturschutzfachlichen Kriterien zu betrauen. Denn gerade die kontinuierliche Bearbeitung der vielfältigen Aufgaben nach der Pflanzung ist für den langfristigen Erfolg der Maßnahme entscheidend. Folgende Vorgaben sind dabei wichtig:

Die Zeit für die Anwuchsphase beträgt mindestens 5 Jahre. In dieser Zeit muss sichergestellt sein, dass die Bäume bei Bedarf gewässert werden und einen Erziehungsschnitt bekommen.

Die Nutzung des Grünlands soll extensiv erfolgen, d.h. in der Anwuchsphase muss die Fläche 2x gemäht und abgeräumt werden. Es ist ein Mähgerät mit Doppelmesser-Schnittbalken anzuwenden. Das Mähgut kann und soll getrocknet und zu Heu verarbeitet werden (Futternutzung).

Nach der Anwuchsphase kann die Mahd beibehalten werden, oder alternativ eine Beweidung mit Schafen eingerichtet werden. Die Besatzdichte sollte 1,0 GV nicht überschreiten.

Für die Pflanzstellen der Bäume sollte von der Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 7,5m eingehalten werden. Im östlichen Teil grenzt die Fläche an Hochwald. Der Pflanzabstand der Bäume zur Waldgrenze soll mindestens 20m betragen.

Als Bäume kommen sogenannte Hochstamm-Obstsorten zum Einsatz, deren Kronenansatz bei 1,80m über dem Boden beginnt. Die Auswahl der Obstbäume soll zumindest die regionalen Sorten von Apfel, Birne und vereinzelt Walnuss umfassen und direkt bei zertifizierten hiesigen Baumschulen bezogen werden, die ihr Sortiment auf die strengen Herkunftskriterien des *Streuobstpakts Bayern* ausgerichtet haben.

Die Bäume sollten in einem Abstand von mindestens 15m gepflanzt werden. Damit kann die vollständige Kronenausbildung der Bäume gewährleistet werden und zugleich sind so für das Grünland die ökologischen Bedingungen positiv einzuschätzen.

Die Pflanzung der Bäume sollte im Spätherbst erfolgen, um über den Winter eine Etablierung im Wurzelraum zu ermöglichen.

Für die Pflanzung, Pflege und Nutzung wird dringend die Erstellung eines Konzepts empfohlen, das mit der uNB abzustimmen ist. Mit dem abgestimmten Konzept soll die Streuobstwiese eingerichtet werden.

## Weitere naturschutzrechtliche Belange

### Einzelbaumfällung

Im Zuge der Einrichtung einer Zufahrt zum Grundstück über den Äußeren Frankenring muss ein Einzelbaum entnommen werden. Es handelt sich um einen Spitzahorn junger Ausprägung mit einem Kronendurchmesser von 4m.

Als Ausgleich für die Fällung des Spitzahorns sollte eine Ersatzpflanzung erfolgen. Diese könnte sehr gut in der südwestlichen Ecke der Planfläche erfolgen, in dem Kurvenbogen der zu entsiegelnden alten geteerten Zuwegung.



Abbildung 1: Foto links: Der mittlere Baum (bei Verkehrszeichen) muss entfernt werden. Foto rechts: In diesem Bereich kann nach der Entsiegelung ein Ersatzbaum gepflanzt werden

Die beiden anschließenden Spitzahornbäume sind in etwa gleichaltrig wie der zu fällende Baum. Sie stehen weit genug entfernt, um keine Schäden im Wurzelbereich durch den Neubau der Zufahrt zu erleiden. Allerdings sind die Bäume im Rindenbereich während der Bauphase ausreichend vor mechanischen Schäden zu schützen, z.B. durch eine Ummantelung mit Holzbrettern.