BEBAUUNGSPLAN

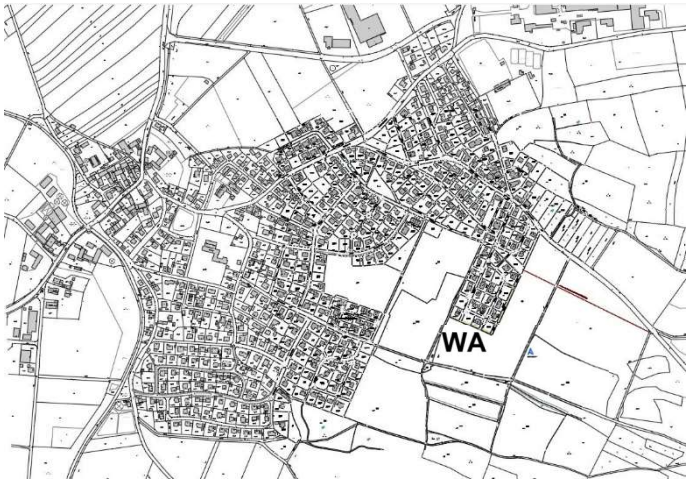
mit integrierter Grünordnung

Baugebiet „Wiesenweg III““

in Stulln – Allgemeines Wohngebiet

Textteil zum Vorentwurf vom 03. März 2026

redaktionelle Änderungen bis 19.02.2026



Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Umweltbericht

Verfahrens- und Vorhabenträger:

Gemeinde Stulln, VG Schwarzenfeld
Viktor-Koch-Str. 4
92521 Schwarzenfeld

_____

Datum, Unterschrift

Bauleitplanung:

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH
Marienstraße 6
92224 Amberg

_____

Hans-Jürgen Tiefel | Martina Kohl

_____

Christian Faderl | Georg Pröls
Geschäftsführer

RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH

Gliederung

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO mit Begründung 9
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 11
1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 12
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) 12
1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen 12
1.3.2 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 12
1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 13
1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO) 13
1.4.2 Anzahl der Vollgeschosse 13
1.4.3 Höhe von Haupt- und Nebengebäuden, zulässige Wandhöhen (§ 16 und § 18 BauNVO) 13
1.4.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO) 15
1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude, Dachformen, Bauformen 16
1.5.1 Dachformen, -ausschnitte, -überstände 16
1.5.2 Dachaufbauten und Anbauten an das Hauptgebäude 16
1.5.3 Dachdeckung 17
1.6 Gebäudestellung 17
1.7 Gestaltung des Geländes, Aufschüttungen, Abgrabungen 17
1.8 Einfriedungen, Sichtfelder 18
1.9 Immissionsschutz / Beleuchtung 18
1.10 Versorgungsleitungen, Leitungen 19
1.11 Zufahrten, Stellplätze und Garagen 19
1.12 Pflanzung, Arten, Pflanzqualität, Pflege 19
1.12.1 Pflanzqualität, Umsetzung, Pflanzung, Pflege 20
1.12.2 Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, Ortsrandeingrünung 20
1.12.3 Baumpflanzungen auf private Flächen 20
1.12.4 Strauchpflanzungen auf privaten Flächen 21
1.13 Schutzzonen, Pflanzabstände 21
1.14 Artenlisten 21
1.15 Eingriffs-Ausgleichsregelung / Ausgleichsmaßnahmen 21
1.16 Bodenschutz, Altlasten 22
1.17 Oberflächenwasser, Schutz vor wild abfließendem Wasser 23

2. Sonstige Planzeichen 25

3. Verfahren 27

4. Hinweise 29
4.1 Normen und Richtlinien 29
4.2 Immissionsschutz 29
4.3 Denkmalschutz 29
4.4 Boden / Altlasten 30
4.5 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen 30
4.6 Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie 30
4.7 Abfallentsorgung 30
4.8 Hausanschlüsse, Transformatorenstation 30
4.9 Telekommunikation, Leitungen 31
4.10 Trinkwasser, Brauchwasser 31
4.11 Kanalisation 31
4.12 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser 31
4.13 Grundwasser 32

4.14 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 32

5. Begründung 35
5.1 Lage des Baugebietes 35
5.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss 35
5.3 Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck 36
5.4 Geltungsbereich / Verfahren 36
5.5 Alternativen 37
5.5.1 Wichtigste Ziele des Bauleitplans 37
5.5.2 Flächennutzungsplan, Städtebauliche Entwicklung 39
5.6 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet 40
5.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 41
5.7.1 Verkehrstechnische Erschließung, Verkehrsberuhigung 41
5.7.2 Kanalisation, Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasser 42
5.7.3 Wasserversorgung 43
5.7.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone 44
5.7.5 Müllentsorgung 44
5.7.6 Telekommunikation 44
5.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 44
5.9 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 44
5.9.1 Bauliche Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen 44
5.9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 44
5.9.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen 45
5.9.4 Stellplätze 45
5.9.5 Grünordnung – Begründung der Festsetzungen 45
5.10 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 46
5.11 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 47
5.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 48
5.13 Anhang 48

6. Umweltbericht 49
6.1 Einleitung 50
6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 50
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 50
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 51
6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie 51
6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden 51
6.2.3 Schutzgut Klima und Luft 56
6.2.4 Schutzgut Wasser 57
6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt 58
6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 62
6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter 64
6.2.8 Wechselwirkungen 66
6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 66
6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 67
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 68
6.4.1 Vermeidung und Verringerung 68
6.4.2 Eingriffsermittlung 68
6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen 72
6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 74

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 74
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 74
6.8 Referenzliste der Quellen 76

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans - Artenlisten 78
Großbäume (Bäume 1. Ordnung) 78
Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung) 78
Sträucher 78

8. Begründung der 10. FNP-Änderung 83
8.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich 83
8.2 Geltungsbereich / Verfahren 83
8.3 Lage und verkehrliche Anbindung 83
8.4 Änderungsbereich und Nutzungen 84
8.5 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans 85
8.6 Bedarfsbegründung 85
8.6.1 Bevölkerungsentwicklung und Ermittlung des Wohnflächenbedarfs 86
8.7 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung 87
8.8 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung 89
8.9 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung 89
8.10 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung 89
8.11 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 89
8.12 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 89
8.13 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 89
8.14 Anhang zur Begründung der FNP-Änderung 90

9. Umweltbericht zur FNP-Änderung 91
9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 91
9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 91
9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 94
9.4 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen 94
9.5 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter 94
9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 94
9.7 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen 95
9.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 95
9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 95
9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 95
9.11 Referenzliste der Quellen 97

10. Anhang zur Bedarfsbegründung 99
10.1 Anhang zur Bevölkerungsentwicklung und Ermittlung des Wohnflächenbedarfs 99
10.1.2 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung 99
10.2 Grundlagen der Bedarfsermittlung und -begründung, Struktur- und Entwicklungsdaten 99
10.2.1 Demografische Entwicklung 99
10.2.2 Strukturdaten 100
10.3 Entwicklungspotenziale 101

Verfahrensübersicht: siehe Planteil des Bebauungsplans

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2: Zulässige Gebäudetypen - Hauptgebäude 14
Abbildung 2: Zulässige Gebäudetypen - Nebengebäude 15
Abbildung 3: Schemazeichnung Bezugshöhe 15
Abbildung 4: Lageplan (unmaßstäblich) 35
Abbildung 5: Geltungsbereich / Änderungsbereich (unmaßstäblich) 36
Abbildung 6: Vorhandene Bebauung, Baugebiete und mögliche Erweiterungsbereiche für Wohnbauflächen.. 39
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BayernAtlas (Bebauungspläne) 39
Abbildung 8: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln mit Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 27. Mai 2019. 40
Abbildung 9: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln (Endfassung vom 15.12.2020). 40
Abbildung 10: Blick vom Kornweg in das neue Baugebiet (Foto RCH MP 2025). 41
Abbildung 11: Beispiel für eine 9 Meter breite Verkehrsfläche (Gehweg, Grünstreifen und Fahrbahn) – eigene Aufnahmen RCH. 42
Abbildung 12: Höhenlage, Topographie 51
Abbildung 13: Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000 51
Abbildung 14: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 52
Abbildung 15: Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche (Quelle: Bayern-Atlas November 2025) 57
Abbildung 16: Standortauskunft Wassergefahren LfU 57
Abbildung 17: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8) 59
Abbildung 18: Luftbild mit vorhandener Nutzung (unmaßstäblich). 60
Abbildung 20: Ansicht von Südwesten auf die Ackerfläche und Baugebiet „Wiesenfeld II“ im Hintergrund (eigenes Bestandsfoto vom 18.03.2025). 61
Abbildung 21: Blick Richtung Osten auf Ackerfläche und bestehenden Wirtschaftsweg mit angrenzender Grasflur (eigenes Bestandsfoto vom 18.03.2025). 61
Abbildung 22: Ansicht von Süden auf das bestehende Baugebiet „Wiesenweg II“ (Quelle: eigenes Bestandsfoto 18.03.2025) 63
Abbildung 24: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18 69
Abbildung 25: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15 70
Abbildung 26: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens). 70
Abbildung 27: Angrenzende Bebauungspläne. 84
Abbildung 28: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln vom 21.04.2009, wirksam mit Bekanntmachung vom 03.07.2009 84
Abbildung 29: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln mit Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 27. Mai 2019 85
Abbildung 30: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln (Endfassung vom 15.12.2020). 85
Abbildung 31: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP mit grober Lage des geplanten Baugebietes. 85
Abbildung 32: Ausschnitt aus dem LEP – Strukturkarte 87
Abbildung 33: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur 88
Abbildung 34: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung 92
Abbildung 35: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln (Endfassung vom 15.12.2020). 93

Tabelle 1 – Bodenfunktion 53
Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen 76
Tabelle 3 – Zusammenstellung Wohnungsbestand, Wohnbaufläche, Siedlungsdichte usw. 100
Tabelle 4 – Wohneinheiten 2012 bis 2021 100

Datei: BP_WA Stulln_WiesenwegIII_V_Begründ_Umweltber_03Mrz26_St18Feb2026.docx

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO mit Begründung

Die textlichen Festsetzungen sind in der Endfassung wie die Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil der Bauleitplanung zu finden. Bei Widersprüchen sind die Festsetzungen am ausgefertigten Planteil vorrangig.
Soweit nicht anders angegeben, gelten Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich.
Es gilt die jeweils aktuelle Fassung von BauGB, BauNVO und BayBO.

Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erläuterungen zur Nutzungsschablone:

siehe Kapitel 1.1

WA: Art der baulichen Nutzung – siehe unten bei 1.1

II: max. Anzahl der Vollgeschosse, siehe unten bei 1.2

o: Bauweise – siehe unten bei 1.2

0,40: GRZ – siehe bei 1.4

ED Bauweise – siehe unten bei 1.2

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) – Art der baulichen Nutzung: siehe unten bei 1.1.

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO) - siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.3.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

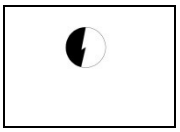
Die Anlieger sind verpflichtet öffentliche und private Freiflächen an den angrenzenden Straßen auch außerhalb der Einfriedung, und außerhalb vom Grundstück mitzupflegen.

Begründung: Um eine gesicherte verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, werden **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt (ohne Festsetzung einer Aufgliederung in Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün usw.; diese Unterteilung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung).
Die Pflege aller Flächen soll geregelt werden.
Zum Thema **Verkehrsberuhigung** siehe die Ausführungen unten auf Seite 41.

Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abfallentsorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Flächen für die Führung von Leitungen.

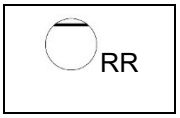
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.



Außerhalb des Geltungsbereichs: nachrichtliche Übernahme (Lage ungefähr).
Bei weiterem Bedarf: Versorgungsanlagen Elektrizität (Trafostation …).

Flächen für … die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 … BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wasserabflussmulde
Anmerkung: erforderlich, aber im Vorentwurf noch nicht dargestellt).

Begründung: Um eine gesicherte Abwasserbeseitigung auch für das Oberflächenwasser zu gewährleisten, werden Regenrückhalteteiche (RR) auf öffentlichen (Grün-) Flächen, sowie Wasserableitungsmulden auf privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen. Die genaue Lage und Abmessungen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und nicht festgesetzt. Auf privaten Flächen sind diese Maßnahmen zum Schutz der Unterlieger zum Beispiel dinglich zu sichern.

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (Öffentlich)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB9

Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Bäume - Anpflanzen

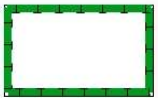
Anzupflanzende Bäume*: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Sträucher - Anpflanzen

Ortsrand: Festgesetzt wird eine randliche Eingrünung durch mindestens dreireihige Hecken aus standortgerechten Arten* mit Saum, Gesamtbreite mindestens 6 m.

**: Arten und Sorten siehe unten.* Siehe auch die textlichen Festsetzungen bei „1.18 Pflanzung, Arten, Pflanzqualität, Pflege“.

Begründung: Eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ist insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie zum Schutz von Klima und Kleinklima erforderlich.
Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude, bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze …) sind keine Festsetzungen, sondern Hinweise auf vorhandene oder mögliche Nutzungen, bzw. nachrichtliche Übernahmen (siehe auch unten bei Sonstige Planzeichen).



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe hierzu die externen Ausgleichsflächen im Planteil.

Hinweis zu den Planzeichen: **Sonstige Planzeichen** (keine Festsetzungen, sondern Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen) werden unten bei „2“ ab Seite 25 erklärt.
Weitere Planzeichen werden auf den Maßnahmenplänen, Planteilen der Flächennutzungsplan-Änderung oder Themenkarten („Klima + Frischluft“) verwendet; die Zeichenerklärung ist dann dort auf dem jeweiligen Plan zu finden.

Textliche Festsetzungen

Anmerkung: Soweit nicht anders erwähnt oder durch Planzeichen festgesetzt, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche und alle Parzellen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe … bis Tankstellen), sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:
Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen usw. sollen hier auf Grund des dringenden Wohnbedarfs nicht zugelassen werden.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:
Mit seitlichem Grenzabstand
sind ausschließlich **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig.

Doppelhaushälften auf zwei aneinander liegenden Grundstücken sind dann zulässig, wenn sie gleichzeitig und von der Bauform baugleich errichtet werden.

Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Begründung: Grundsätzlich soll verdichtetes Bauen möglich sein. Der Zuschnitt der Parzellen, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die Begrenzung der Vollgeschosse und der Höhen baulicher Anlagen stehen überdimensionierten großen Gebäuden entgegen. Die Parzellengrenzen sind aber nicht festgesetzt, ebenso wenig wie die Lage der Einzelhaus- und Doppelhaus-Bebauung (EH und DH).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine **Bebauung** der Grundstücke ist **nur innerhalb der Baugrenzen** zulässig, mit folgender Ausnahme:
Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.,

Wärmepumpen sind nur mit einem Mindest-Grenzabstand von 3 Metern zulässig (Hinweise zum Schallschutz beachten).

Diese Festsetzungen gelten für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Begründung:
Diese Festsetzungen dienen in erster Linie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.
Die Festsetzungen zu den Mindest-Grenzabständen von Wärmepumpen haben nachbarschützende Funktion. Der Nachbarschutz ist ansonsten sichergestellt durch die Abstandsregelungen der BayBO und andere (gesetzliche …) Vorgaben.

1.3.2 Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Die Abstandsflächenregelung der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Begründung für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:
Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Definition baulicher Anlagen: siehe Art. 2 BayBO), sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), als auch der maximalen Wandhöhen und Firsthöhen dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.
Es sollen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden.

1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Festsetzt wird
Maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)**: **0,40**
Maximal zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)**: **0,80**

1.4.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei (II).
Es gilt die Definition für „Geschosse“ aus der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 2 Begriffe, Abs. (7): „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Begründung:
Im Wesentlichen erfolgen diese Begrenzungen der zulässigen Nutzung zum Schutz des Ortsbildes sowie zum Schutz des Klimas (ausreichende Belüftung…)

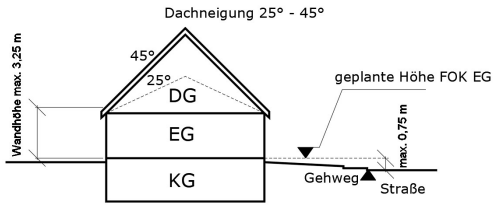
1.4.3 Höhe von Haupt- und Nebengebäuden, zulässige Wandhöhen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden, die maximal zulässigen Wandhöhen sowie die Bezugshöhen werden in den Regelzeichnungen zu den zulässigen Gebäudetypen festgesetzt.

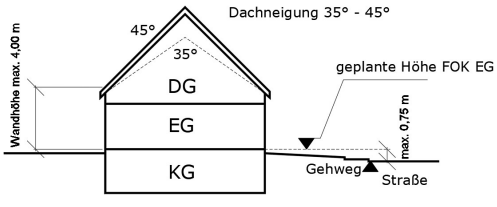
Die **Wandhöhe** ist das Maß von der Fußboden-Oberkante EG (FOK EG bzw. fertiger Fußboden des Nebengebäudes - FOK NG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

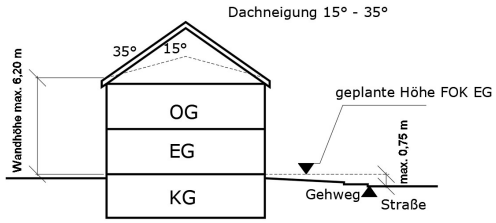
Zulässige Gebäudetypen (Regelzeichnungen) Wohngebäude



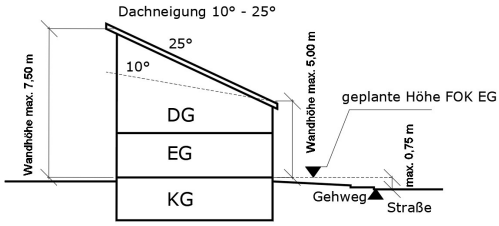
Bauform E + D Satteldach ohne Kniestock



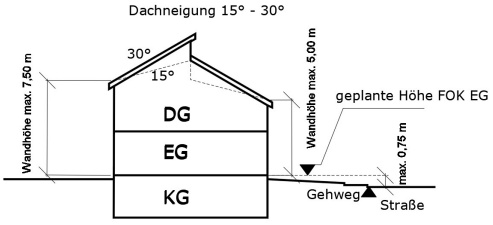
Bauform E + D Satteldach mit Kniestock



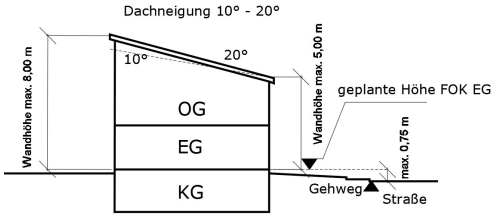
Bauform E + 1 Satteldach ohne Kniestock



Bauform E + D Pultdach



Bauform E + D Pultdach versetzt



Bauform E + I, Pultdach

Abbildung 1: Zulässige Gebäudetypen - Hauptgebäude

Zulässige Gebäudetypen (Regelzeichnungen) Nebengebäude

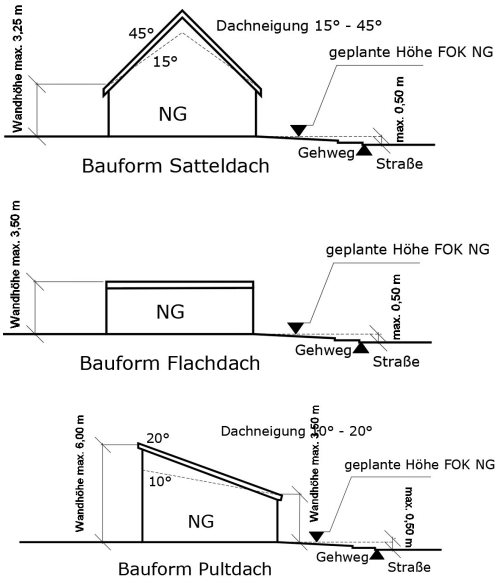


Abbildung 2: Zulässige Gebäudetypen - Nebengebäude

Schematischer Grundriss:

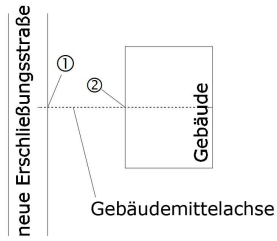


Abbildung 3: Schemazeichnung Bezugshöhe

Als **Bezugshöhe für bauliche Anlagen** ① – also als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der FOK EG und der FOK NG (und somit max. Wandhöhe und max. Gebäudehöhe) – wie in den Regelzeichnungen festgesetzt - wird die Straßenoberkante (am Fahrbahnrand) festgesetzt. Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes ② senkrecht zur neuen Erschließungsstraße (siehe Schemazeichnung). Sind mehrere Bezugspunkte möglich (Eckgrundstück) gilt der höher gelegene.

Begründung:
Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sowie um die Durchlüftung des Gebietes nicht mehr als nötig zu behindern, ist eine Begrenzung der zulässigen Höhen / Firsthöhen von Gebäuden / baulichen Anlagen als Obergrenze sinnvoll (weitere Einschränkungen erfolgen durch die übrigen Festsetzungen, z.B. ist bei einem Flachdach die max. Wandhöhe die letztendlich wahrgenommene Gebäudehöhe). Ohne eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (max. Höhe / Firsthöhe von baulichen Anlagen) können abhängig von der nicht festgesetzten Gebäudebreite, der GRZ, der Dachneigung, der festgesetzten maximalen Wandhöhe und Zahl der Vollgeschosse bei großen Grundstücken sehr hohe Gebäude oder Gebäudeteile gebaut werden.
Hier werden die Festsetzungen aus den vorausgegangenen Bebauungsplänen übernommen, um einheitliche Festsetzungen für alle Baugebiete beizubehalten. Dies gilt auch für die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen. Nur wo erforderlich werden Anpassungen vorgenommen.

1.4.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebengebäude und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig: Freistehend oder am Hauptgebäude angebaut oder als Grenzgebäude unter Beachtung des Art. 6 BayBO. Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichend von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO festgesetzt: Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche zu errichten, so dass zusätzliche Stellfläche zwischen Garage und Straße bleibt.

Ansonsten behalten die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO weiterhin Gültigkeit.

Garagen und andere Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form und Baugestaltung anzupassen.

Begründung:
Diese Festsetzungen dienen in erster Linie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.
Der öffentliche Verkehrsraum soll funktionsfähig gehalten werden. Die Aufstellflächen (Rückstauraum) vor Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen ausreichend groß sein, um Verkehrsbehinderungen zu verhindern. Garagen haben zur öffentlichen Straße stets eine Mindestaufstellfläche von 5,00 m mal Garagenbreite freizuhalten, gemessen von der Außenkante Garage zur Grenze des öffentlichen Straßenraums (z.B. auch öffentlicher Grünstreifen oder Mehrzweckstreifen).

1.5 Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude, Dachformen, Bauformen

1.5.1 Dachformen, -ausschnitte, -überstände

Als **Dachformen** sind zulässig: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach und bei Nebengebäuden Flachdach (siehe Regelbeispiele). Zusätzlich sind Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für diese gelten die Angaben in den Regelbeispielen zum Satteldach. Hinweis: Im Interesse einer landschaftsgerechten Bebauung sind Wohngebäuden mit Satteldächern zu bevorzugen.

Bei **Garagen, Nebengebäuden und Nebenanlagen** wird empfohlen eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform und Dachneigung zu wählen. Es sind zusätzlich zu den bei Hauptgebäuden zulässigen Dachformen auch Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern sind auch Kiesdächer und Dachbegrünung zulässig, Dachbegrünung ist hier erwünscht. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer nicht zulässig.

Dachausschnitte und **Dacheinschnitte** sind nicht zulässig.

Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind grundsätzlich zulässig
bis maximal 60 cm (waagrecht gemessen).
Hauseingangsüberdachungen nach Art. 57 (1) Nr. 16 f) und Terrassenüberdachungen nach Art. 57 (1) Nr. 1 g) BayBO sind zulässig.

Bei Grenzbebauung sind Dachüberstände an der Grenzseite nicht zulässig.

1.5.2 Dachaufbauten und Anbauten an das Hauptgebäude

Anbauten an das Hauptgebäude wie Zwerchgiebel, Wintergärten und Gebäudevorsprünge sind zulässig; **Zwerchgiebel** sind bis zu einer Länge von maximal 1/3 der betreffenden Dachlänge zulässig. Der First muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden. Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 2 Metern zur Dachaußenkante einzuhalten.

Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche (Ansichtsfläche) von 4,0 m² zulässig, mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Dachaußenkante; aus Brandschutzgründen erforderliche größere Abstände sind einzuhalten.

1.5.3 Dachdeckung

Grelle **Dachfarben** wie gelb, grün, blau, lila, violett sind nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind Dacheindeckungen in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen vorzuziehen.
Als Material sind kleinteilige Dachsteine oder –ziegel vorzuziehen. Glaseindachungen sind zulässig. Metalldacheindeckungen sind zur Vermeidung von Blendwirkungen und zum Grundwasserschutz nur in farblich beschichteten Ausführungen zulässig.
Wo möglich ist eine Dachbegrünung zulässig und erwünscht.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig; diese sind soweit möglich in die Dachflächen zu integrieren: eine Montage mit Aufständerung auf der Dachhaut ist möglich, eine Aufständerung ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.

Begründung:
Die Festsetzungen bei 1.5 sollen der Nutzung erneuerbarer Energien nicht im Weg stehen, und dienen ansonsten dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes (Dachfarben …).
Hauptgebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet in der Regel das Wohngebäude, Nebengebäude sind untergeordnete Gebäude wie Garagen, Gartenhäuschen, …, Mülltonnenhäuschen).
Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Fläche; zudem sollen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Metalleintrag verhindert werden.
Eine Verglasung zur primären Energiegewinnung bei Niedrigenergiehäusern soll nicht verhindert werden.
Die Festsetzungen, sowie die folgenden Festsetzungen (auch bei 1.7) dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

1.6 Gebäudestellung

Firstrichtungen oder Traufrichtungen werden nicht festgesetzt, um eine optimale Ausrichtung von PV-Anlagen am Dach nicht zu verhindern.

1.7 Gestaltung des Geländes, Aufschüttungen, Abgrabungen

Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten.
Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen - zulässig bis maximal 2,00 m. Davon abweichend können die einzelnen Grundstücke im Anschluss zur neuen Erschließungsstraße bis maximal Oberkante Gehweg oder Randstein aufgefüllt werden. Auf einen eventuellen Genehmigungsbedarf nach § 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO wird hingewiesen. Entstehende Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen.
Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung sind zulässig in den oben genannten Höhen. Die Böschungswurzel, die Böschungsoberkante bzw. die Mauer muss jeweils einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkte sind die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen abgeleitet wird.

Begründung: Die Festsetzungen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Weitere Einschränkungen sind auch auf Grund gesetzlicher Vorgaben einzuhalten (WHG …, Schutz des Unterliegers vor Hangwasser). Auf Grund des steilen Geländes sind hier mehr als 0,50 m Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen zulässig.

1.8 Einfriedungen, Sichtfelder

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen im Vorgartenbereich (zwischen Straße und Gebäude-Vorderkante) unerwünscht. Bei der Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Festsetzungen:
Zulässig sind an der Straßenseite oder in Fortsetzung der Gebäude-Vorderkante nicht blickdichte Einfriedungen aus Holz und / oder Metall. Die Oberkante der Einfriedung darf höchstens 1,20 m über Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen. Ebenfalls zulässig sind Heckenpflanzungen (Arten siehe beiliegende Listen) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m. An der Straßenseite sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,25 m über Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht blickdichte Einfriedungen aus Holz und / oder Metall, einschließlich Maschendrahtzäune, zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf höchstens 1,50 m über der Geländeoberkante liegen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind nur bodengleiche Sockel zulässig. Bodenplatten als Pflegeerleichterung unter Einfriedungen sind zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 15 cm zu betragen.
Die Hinterpflanzung der Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.
Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig. Sichtschutzmatten an Zäunen sind ebenfalls unzulässig.
Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind **Sichtfelder** nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

Begründung: Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. dem Artenschutz (teilweise Sockelverbot). Die Festsetzungen zu den Sichtfeldern dienen der Verkehrssicherheit.

1.9 Immissionsschutz / Beleuchtung

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten. Zusätzlich erforderliche Nachweise sind durch den Bauantragsteller zu beauftragen.

Es ist nur die Errichtung solcher **Luftwärmepumpen** zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet. Siehe auch die Hinweise bei 4.2.

Begründung:
Diese Festsetzungen dienen dem Nachbarschutz.

Festsetzung: Für die **Beleuchtung** von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden.
Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht (Lichttemperatur (< 2.800 Kelvin) mit einem maximal sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 900 nm und einem niedrigen Blauanteil.

Begründung:
Die Festsetzungen dienen dem Natur- und Artenschutz.
Siehe hierzu den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV.
Insektenfreundlich sind LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1.800 bis maximal 2.800 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m².

1.10 Versorgungsleitungen, Leitungen

Neue Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten, die erforderlichen Abstände zum Beispiel zu Trinkwasserleitungen sind einzuhalten.

Begründung:
Die Festsetzung zur unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen dient dem Schutz des Ortsbildes.

1.11 Zufahrten, Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Ansonsten gelten die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Stellplätze können überdacht (Carport, Garage) oder nicht überdacht sein.

Nicht überdachte Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Hierfür sind möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster usw.).

Begründung: Stehen nicht ausreichend Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung, droht sich der Parkplatzdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlagern. Einschränkungen der Erreichbarkeit durch Feuerwehr, Rettungswagen usw. wären möglicherweise die Folge. Hinweis: Die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGaV-ANL_1) legt Höchstzahlen fest.

Festsetzungen zur Grünordnung

1.12 Pflanzung, Arten, Pflanzqualität, Pflege

Die zu bepflanzenden Flächen sind als **Pflanzgebote** auf öffentlichen und privaten Flächen in der Plandarstellung enthalten, wobei die tatsächliche **Lage** von der dargestellten Lage der Bäume auf Grund von Leitungen oder Kanalisation usw. abweichen darf.

Die **Pflanzenarten** der Listen im Anhang zum Textteil des Bebauungsplans sind bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung, bei Ausgleichsmaßnahmen und auf öffentlichen Flächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf bei einer Strauchpflanzung zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen. Als Ausnahme zulässig ist die in Folge des Klimawandels erforderliche Verwendung stadtklimatauglicher Arten etwa als Straßenbäume. Weitere Arten von Gehölzen bzw. Obstsorten können verwendet werden, soweit die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt eingeholt wird.

1.12.1 Pflanzqualität, Umsetzung, Pflanzung, Pflege

Bäume sind mindestens in der Qualität
Hochstamm (HSt.), 3xv, mit Ballen StU 18-20 cm zu pflanzen.
Sträucher sind mindestens in der Qualität
verpflanzte Sträucher, 2xv., 4 Triebe, 80/100 cm Höhe zu pflanzen.

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der zweiten nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu gehört das Nachpflanzungen bei Ausfällen. Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

Begründung zu 1.12 und 1.12.1: Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung (wie zum Beispiel Baumpflanzungen) baldmöglichst den gewünschten Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild haben und Eingriffe in die Natur minimiert werden, sowie Verstöße gegen das Artenschutzrecht verhindert werden.

1.12.2 Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, Ortsrandeingrünung

Öffentliche Flächen werden laut Darstellung des Bebauungsplanes begrünt, wobei die tatsächliche Lage von der dargestellten **Lage der Bäume** auf Grund von Leitungen oder Kanalisation usw. abweichen darf. Zu verwenden sind Pflanzen laut der Artenlisten im Textteil zum Bebauungsplan. Pflanzqualität, Umsetzung, Pflanzung, Pflege siehe oben.

Am **Ortsrand** sind Hochstamm-Bäume und Strauchgruppen mit standortgerechten heimischen Arten (siehe Artenlisten) anzulegen und dauerhaft zu erhalten, sowie ergänzende Maßnahmen durchzuführen (Lesesteinriegel, Totholzhaufen). Mindestpflanzqualität: siehe oben, Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand der Reihen untereinander: 1,0 m.

Entwicklungsziel Ortsrand: Schaffung naturraumtypischer Lebensräume und Vernetzungsstrukturen in einem möglichst kleinteiligem Nebeneinander verschiedener Biotope.
Maßnahmen: Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen (standortgerechte, heimische Arten), mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen);
Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

1.12.3 Baumpflanzungen auf private Flächen

In den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Listen 1 oder 2 oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens ein Baum ist dabei an der straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen. Die im Planteil dargestellte Lage ist beispielhaft und nicht bindend. Mindestpflanzqualität: siehe oben.

1.12.4 Strauchpflanzungen auf privaten Flächen

Für freiwachsende Grundstücksgrenzbepflanzungen sind mindestens 80 % der zu pflanzenden Gehölze aus den Artenlisten zu verwenden.

Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung: Die Festsetzungen bei 1.12 (mit Unterpunkten) dienen dem Schutz von Natur und Landschaft. Straßenbäume auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt, sind aber grundsätzlich möglich (keine Differenzierung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Straße, Straßenbegleitgrün usw. in der Bauleitplanung; Festlegung erst in der Erschließungs- und Grünplanung).

1.13 Schutzzonen, Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie von 0,5 m zu Kabeln einzuhalten (Schutzzonenbereich). Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.
Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten. Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (02/2013) wird verwiesen.
Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

1.14 Artenlisten

Hinweis: Die in den Festsetzungen genannten Artenlisten werden im Anhang zur Begründung bei „7 Anhang zur Begründung des Bebauungsplans - Artenlisten“ ab Seite 78 wiedergegeben.

1.15 Eingriffs-Ausgleichsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Zuordnungsfestsetzung:
Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die an anderer Stelle im Planteil festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den dort beschriebenen externen Flächen zugeordnet:
Als externe Ausgleichsfläche wird den Eingriffen im Geltungsbereich eine Teilfläche der Flurnummer 584/7 der Gemarkung Theuern zugeordnet;
die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist wie in den Maßnahmenplänen beschrieben umzusetzen; Lage, Abgrenzung und Maßnahmen siehe Plan im Anhang zum Bebauungsplan. Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in das **Landschaftsbild** wird auf privaten Flächen und öffentlichen **Grünflächen** im Geltungsbereich festgesetzt (Umfang verbal argumentativ ermittelt, keine Anrechnung mit Wertpunkten, **keine Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche**): siehe bei 1.12:

- Bepflanzung mit Laubbäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung.
- Pflanzung von Laubbäumen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes.
- Hecken mit Bäumen zur randlichen Eingrünung des Baugebietes.

Begründung: Die Festsetzungen dienen dem Schutz von Natur und Landschaft (siehe hierzu auch den Umweltbericht).

1.16 Bodenschutz, Altlasten

Begründung:
Die Festsetzungen (unten) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen; sowie teilweise dem Schutz der Menschen

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Regeln der Technik / die entsprechenden Normen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.“

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

1.17 Oberflächenwasser, Schutz vor wild abfließendem Wasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist – sofern es nicht genutzt wird – möglichst zu versickern. Dritte dürfen hiervon nicht beeinträchtigt werden. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren sind durchzuführen – soweit nicht die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 vorliegen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zugelassen.

Alternativ - mögliche Festsetzung zu Zisternen:
„**Zisternenpflicht**“: Das Regenwasser der Dachflächen, sowie der befestigten Flächen muss auf dem Grundstück gesammelt und – soweit nicht genutzt – gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen wie zum Beispiel **Retentionszisternen** gewährleistet werden.

Die **Mindestgröße der Retentionsanlage (Zisternen …)** beträgt insgesamt 6 m³ je Baugrundstück. Die Mindestgröße der Retentionsanlage besteht aus **mindestens 3 m³ Speichervolumen** und mindestens 3 m³ Nutzvolumen. Das Speichervolumen ist gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Bei Doppelhaushälften halbiert sich die Mindestgröße der Retentionsanlage und des Drosselabflusses.
Die dauerhafte Sicherstellung der Retentionsanlagen ist zu gewährleisten. Der rechnerische Nachweis der Mindestgröße ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens oder Freistellungsverfahren zu führen. Die Retentionsanlagen sind nach den Vorgaben der Eigenüberwachungsverordnung (EÜV) zu überwachen.

Begründung:
Die Festsetzungen zu diesem Punkt (unten und links) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen (BayBO …, sowie Vorgaben der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes …). Siehe auch die Hinweise bei 4.15.
Die Festsetzungen zum Speichervolumen von Zisternen können die erforderliche Größe der Regenrückhaltung auf öffentlichen Grund reduzieren. Das Nutzvolumen (zur Gartenbewässerung) kann nicht als Regenrückhaltung angerechnet werden (kein gedrosselter Abfluss).

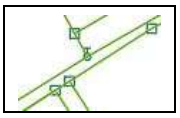
2. Sonstige Planzeichen

Hinweis: Im Planteil dargestellte, bestehende und geplante Gebäude, sowie bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze … kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen, sondern Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen.

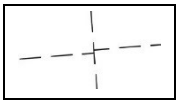
Höhenlinien (Bay. Vermessungsverwaltung)

618

Flurstücksnummer (ALKIS-Daten der Bay. Vermessungsverwaltung)



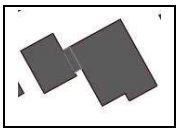
Flurstücksgrenzen (ALKIS-Daten der Bay. Vermessungsverwaltung)



mögliche Parzellengrenze (keine Festsetzung)

04
ca. 635 m²

Parzellennummer, und -größe (keine Festsetzung)



Gebäude Bestand

3. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren (im Folgenden Bauleitplanung) beschlossen. Der **Änderungs- und Aufstellungsbeschluss** wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
   Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10.12.2025 beschlossen und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den **Vorentwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom 03.03.2026 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 03.03.2026 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom _____ wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. **Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der **Entwurf** der Bauleitplanung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. **Feststellungs- und Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Stulln hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans festgestellt und den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung als Satzung beschlossen – jeweils in der Fassung vom _____.

   Stulln, den ……

   (Gemeinde Stulln)
   .....
   Erster Bürgermeister (Siegel)
7. **Ausgefertigt**:
   Stulln, den ……

   (Gemeinde Stulln)
   .....
   Erster Bürgermeister (Siegel)
8. Die Erteilung der **Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung und der Genehmigung des Bebauungsplans** vom _____ wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Bauleitpläne mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist damit rechtswirksam, und der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2, der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit der Bauleitplanung einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Stulln, den ……

   (Gemeinde Stulln)
   .....
   Erster Bürgermeister (Siegel)

Hinweis: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, … Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister ausgefertigt werden. Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen (- siehe Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 2004 / 2010 - ISBN 978-3-87941-917-3).

4. Hinweise

4.1 Normen und Richtlinien

Normen und Richtlinien die erwähnt werden, sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4.2 Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden **landwirtschaftlichen Flächen** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Gegenüber **Straßenbaulastträgern** können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Die allgemein anerkannte Regeln der Technik sind zu beachten, so sind etwa die Mindestanforderungen der DIN 4109 in der aktuellen Fassung an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (gesamte bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R`_{w,ges}$ von 30 dB für schutzbedürftige Räume) einzuhalten.

Der Betrieb von **Luftwärmepumpen** kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Weitere Informationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind in Fachinformationen (zum Beispiel Leitfaden „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt http://www.lfu.bayern.de/…) zu finden.

4.3 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: 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.

4.4 Boden / Altlasten

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und gegebenenfalls Zufuhr von Fremdmaterial von einem qualifizierten Fachbüro erstellen zu lassen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

4.5 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig“ [Art. 8 BayBO].
Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.

4.6 Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Von den Dachflächen soll ein größtmöglicher Anteil für regenerative Energien, insbesondere **Photovoltaikanlagen** genutzt werden. Der Grundumsatz der Gebäude soll auf jeden Fall auf diesem Wege gedeckt werden, und wenn dem keine rechtlichen Probleme oder eigentumsrechtliche Hindernisse entgegenstehen, soll möglichst die gesamte Dachfläche derart genutzt werden. Siehe auch Festsetzung 1.5.

4.7 Abfallentsorgung

Alle DGUV Anforderungen und gesetzlichen Anforderungen der Berufsgenossenschaft sind zu erfüllen: Fahrbahnbreite mindestens 3 m, zusätzlich 0,5 m Freiraum beidseitig. Sicherheitsabstände von Durchfahrtshöhen (Freileitungen, Straßenlaternen, Bäume etc.) Fahrzeughöhe zuzüglich mindestens 0,3 m. Zufahrt mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m in einen Wendekreis. Weitere Infos sind in der DGUV Information 214-033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen aufgeführt[1].

4.8 Hausanschlüsse, Transformatorenstation

Für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation ist bei Bedarf eine Fläche in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die genaue Lage wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse für Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind nach Aufforderung vorzulegen.

[1] https://publikationen.dguv.de/regelwerk/dguv-informationen/259/sicherheitstechnische-anforderungen-an-strassen-und-fahrwege-fuer-die-sammlung-von-abfaellen

4.9 Telekommunikation, Leitungen

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien sind geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen. Siehe auch Festsetzung „1.10 Versorgungsleitungen …“.

4.10 Trinkwasser, Brauchwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sicher zu stellen. Für den menschlichen Gebrauch verwendetes Wasser hat den Anforderungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu entsprechen (TrinkkwV - Trinkwasserverordnung inklusive 4. Änderungsverordnung 2018). Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Um der Gefahr einer mikrobiologischen Verunreinigung vorzubeugen, ist vor der Wiederinbetriebnahme und nach längeren Standzeiten die Trinkwasserleitung gründlich zu spülen. Dabei ist der vollständige Trinkwasseraustausch der Anlage oder der Anlageteile sicherzustellen.

Bei Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind (z. B. für Toilettenspülung), verweisen wir auf die entsprechenden Bestimmungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung. Diese Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, auszuführen, zu betreiben und zu warten. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gemäß § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Regenwassernutzungsanlagen (Betriebswasseranlagen) sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

4.11 Kanalisation

Ob eine Rückstausicherung erforderlich ist, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird verwiesen. Bei Einreichung des Bauantrags ist ein Entwässerungsplan in zweifacher Ausfertigung beizulegen.

4.12 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser

Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung …) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen einer Nutzung / Wiederverwendung zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass das restliche anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert (Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens) bzw. schadlos abgeleitet werden kann. Hierbei wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. "Naturnaher Umgang mit Regenwasser", abrufbar unter folgendem Link: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang mit regenwasser.pdf).
Wasserrechtsunterlagen sind vor einer Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist zulässig. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gemäß § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Diese Anlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Bodenentwässerungseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt, aber vermutlich vorhanden. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung sind bei der Bauausführung zu beachten und wenn erforderlich ggf. umzulegen bzw. wiederherzustellen.

Schutz gegen wild abfließendes Wasser: Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen. Wegen der zunehmenden Starkregen-problematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer Erdumwallung h > 0,30 m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzuordnen. Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, haben die Bewohner auf sich zu nehmen.

4.13 Grundwasser

Für eine geothermische Ausnutzung von Grundwasser ist grundsätzlich ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Nach den Vorgaben des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (vgl. Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern vom Juni 2012, S. 13) sind Erstellung und Betrieb von Erdwärmesonden in Karstgebieten grundsätzlich nicht mehr zulässig. Das Vorhandensein von größeren Gesteinshohlräumen kann zu Schwierigkeiten bei den Bohrarbeiten, bei der Verpressung der Sonden sowie zu Einbußen bei der Energieausbeute führen. Unverfestigte Verpressmasse oder aus Lecks austretende Wärmeträgerflüssigkeit können sich im Karst weitgehend ungehindert ausbreiten und das Grundwasser verunreinigen.

4.14 Weitere Hinweise auf mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes soll auf Stein- und Schottergärten als blütenarme Flächen, die sich verstärkt aufheizen, zugunsten von blütenreichen Grünflächen verzichtet werden. Auch aus Sicht der erforderlichen Pflege sind Schottergärten nur in den ersten Jahren eine Erleichterung; angesammelte organische Stoffe, Wurzel und Sämlinge machen teilweise schon nach drei Jahren eine Komplettsanierung erforderlich (siehe auch https://www.br.de/radio/bayern1/steingarten-102.html).

Um die **Durchlässigkeit für Kleintiere** zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von **Kompoststellen** auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

Auf die Beachtung der gültigen (Pflanzenschutz-) Gesetze wird hingewiesen. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist darüber hinaus nach Möglichkeit auf den Einsatz von **Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln** sowie synthetischer **Düngemittel** zu verzichten.

Statt **Rasenflächen** mit intensiver Pflege, sollte zumindest in Teilbereichen **extensive Wiesenbereiche** mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, **Kleinstlebensräume** wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, fugenreiche Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

Auch an den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche **Fledermaus- und Vogelnisthilfen** eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (siehe auch Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010, sowie die Broschüre „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ www.lbv.de/ratgeber/lebensraum-haus/gefahren-durch-glas/).

Auf flächige Fassadenbeleuchtungen an Gebäuden sollte verzichtet werden. Empfohlen werden Beleuchtungen, die bei Bedarf dimmbar sind. Als besonders insektenfreundlich gilt die Lichtfarbe „Amber“ mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin.

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, **alternativer Heiztechniken** ausgesprochen.
Zudem sei auf die Möglichkeit der **Verwendung von Regenwasser** im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.
Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein. Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

5. Begründung

5.1 Lage des Baugebietes

Die Ortschaft „Stulln liegt im Westen des Landkreises Schwandorf in der Oberpfalz auf einer Höhe von 377 m“. „Stulln, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Region zwischen Schwandorf und Nabburg im Oberpfälzer Wald, war bis in die achtziger Jahre überwiegend vom Bergbau und der Landwirtschaft geprägt. […] In den letzten Jahrzehnten hat sich Stulln, […] zu einem modernen Wohn- und Industrieort sowie zu einer attraktiven Heimatgemeinde gerade für junge Familien entwickelt“ [Homepage der Gemeinde Stulln[2]].

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stulln südlich des Allgemeinen Wohngebietes „Wiesenweg II“.

Abbildung 4: Lageplan (unmaßstäblich)

Die Gemeinde Stulln liegt zwischen Nabburg und Schwandorf und ist über die Autobahnausfahrten „30 Nabburg“ und „31 Schwarzenfeld“ der A 93, sowie über die „Ausfahrt 68 Schmidgaden“ der A 6 verkehrlich gut angebunden.

5.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) gültigen Fassung, mit Ausnahme von BauGB, BauNVo und BayBO, die in der jeweils aktuellen Fassung gelten (neue Änderungen umfassen teilweise Erleichterungen für das Bauen):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

[2] https://www.stulln.de/leben-arbeiten-wohnen/unsere-gemeinde/ortsteile-lage-daten-und-zahlen Stand: Nov. 2025

Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck

In der Ortschaft Stulln besteht aktuell Nachfrage nach Bauparzellen, im Wesentlichen durch aus dem Ort stammende Familien und Personen. Um entsprechend § 1 Abs. 3 und 5, sowie Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausreichend zu berücksichtigen, sind weitere Wohnbauflächen dringend erforderlich. Hierfür ist – wie unten erläutert wird - ein weiterer Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) für ein Wohngebiet erforderlich.
Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach Bauflächen für Einzelhausbebauung in der Gemeinde Stulln , sowie die Verfügbarkeit der Flächen, im Anschluss an vorhandene Bebauung, mit guter Infrastruktur in der Gemeinde, mit Anbindung über die St 2156 nach Nabburg und zur A 93 Richtung Weiden bzw. Regensburg (gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten). Ein weiterer Faktor sind die im Ort vorhandenen Arbeitsstätten, die wohnortnahes Arbeiten ermöglichen.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Für die Schaffung von Wohnbauflächen in Stulln soll die baurechtliche Grundlage für die wohnbauliche Nutzung einer Fläche am östlichen Siedlungsrand geschaffen werden. Durch die Umnutzung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) soll eine flächensparende Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes mit 11 Bauparzellen in direktem Bebauungszusammenhang am Siedlungsrand von Stulln ermöglicht werden. Mit der Änderung im Parallelverfahren wird die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend für diesen Bereich zu „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Der räumliche **Geltungsbereich** des Bebauungsplans und damit der Änderungsbereich der 10. FNP-Änderung umfasst die Fl.Nr. 986/1, sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nummer 986 der Gemarkung Stulln.
Er hat eine Gesamtfläche von ca. 12.705 m² (ca. 1,27 ha).

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt (siehe Festsetzungen durch Planzeichen):
im Westen eine Teilfläche von Fl.-Nr. 987 (Wirtschaftsweg),
im Norden Fl.-Nrn. 986/31, 986/24 (Teilfläche Straße), 986/38, 986/45, 986/50, 986/53 (öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung),
im Osten Teilflächen von Fl.-Nr. 986 (Acker) und
im Süden von einer Teilfläche der Fl.-Nr. 449 (Straße).

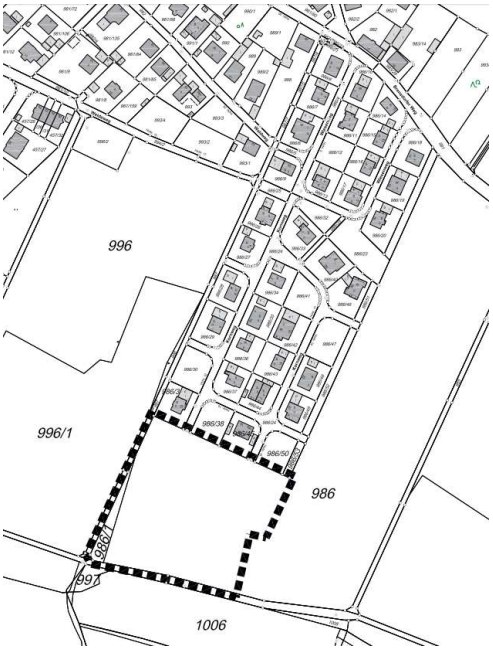


Abbildung 5: Geltungsbereich / Änderungsbereich (unmaßstäblich)

Das Baugebiet „Wiesenweg III“ schließt an den Geltungsbereich des **Allgemeinen Wohngebietes „Wiesenweg II“** an. Nördlich hiervon liegt das **Allgemeine Wohngebiet „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“.** Da die Baugrundstücke der beiden Wohngebiete mit zusammen 38 Parzellen (15+23 P.) bereits vergeben sind, Innenentwicklungspotentiale nicht genutzt werden können und weitere Nachfrage besteht, will die Gemeinde Stulln den vorhandenen Bedarf durch weitere Wohnbauflächen decken.

Deshalb hat der Gemeinderat die vorliegende Bauleitplanung eingeleitet. Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung im Regelverfahren aufgestellt werden.

Ein **Landschaftsplan** ist nicht vorhanden. Zum wirksamen **Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln** siehe Kapitel 5.4.2 ab Seite 39. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich (siehe hierzu die Begründung zur FNP-Änderung im Anhang).
Der Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk) ist ab der Endfassung auf dem Planblatt des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

5.4 Alternativen

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Wiesenweg III“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:
Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine alternative **Erweiterung der vorhandenen Baugebiete nach Osten** am Brensdorfer Weg geprüft. Hierbei müsste das Taltiefste, wie im westlich angrenzenden Baugebiet „Stulln Ost (Am Brensdorfer Weg)“ zum Wasserabfluss freigehalten werden. Eine Zufahrt zum Brensdorfer Weg wäre erforderlich. Die Gemeinde Stulln bevorzugt eine Erweiterung in südliche Richtung. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes sind bei beiden Varianten nicht wesentlich unterschiedlich.
Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**) würden die Flächen im Geltungsbereich in ihrer bisherigen Nutzung (Acker) erhalten bleiben. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung würden an dieser Stelle unterbleiben.
Dem **Vorrang der Innenentwicklung** und weiterer Vorgaben der Landesplanung entsprechend, wurde soweit möglich ausgeschlossen, dass vorhandene Potentiale der Innenentwicklung und bessere gelegene Flächen zum jetzigen Zeitpunkt zur Bedarfsdeckung dienen können (siehe hierzu ausführlich die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans Kapitel 8.5 ab Seite 85).

5.4.1 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde ist es, mit diesem Bebauungsplan die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten, die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und für Kosten sparendes Bauen zu schaffen. Jungen Familien soll ausreichend Baugrund zur Verfügung stehen: Der Abwanderung junger Bevölkerungsschichten soll entgegengewirkt werden.

[3] Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“ nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020.

„(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden“ [LEP 1.2.2[4]). „Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden“ [LEP zu 2.2.5 (B)].

Auch wenn das LEP in der Begründung zu 1.2.1 hierzu schreibt „Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken“ so hat die Gemeinde doch bisher die Erfahrung gemacht, dass es sinnvoll ist, dem Bedarf nachzukommen und hilft, die Auslastung von vorhandenen Einrichtungen wie Kindergarten zu erhalten.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse.
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentumsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche.
- Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.

Dabei ist zu beachten: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

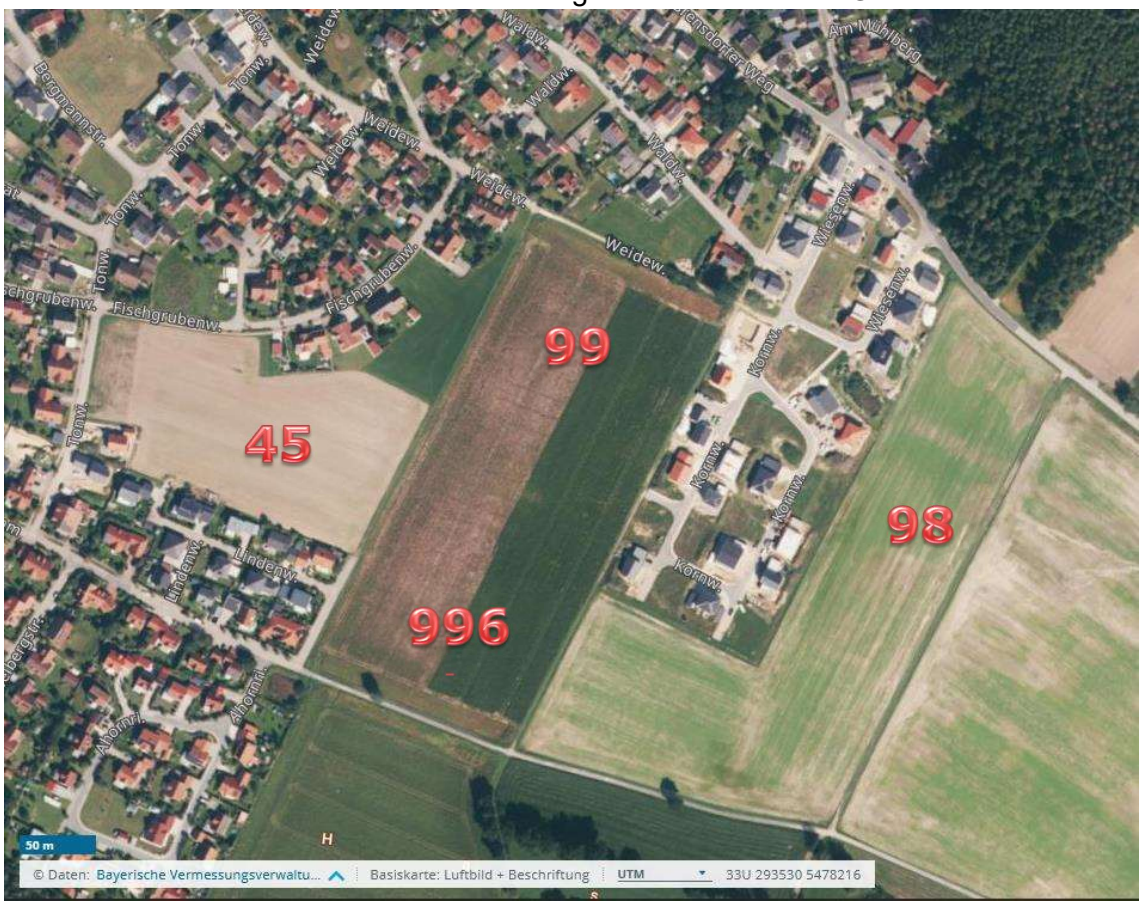
- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

[4] https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

Zwangsläufig gehen mit einer Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 5.7 ab Seite 44 sowie im Umweltbericht genauer behandelt werden.

5.4.2 Flächennutzungsplan, Städtebauliche Entwicklung

Die **vorrangige Nutzung aller vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung** scheiterte bisher im Wesentlichen an der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundbesitzer.



https://atlas.bayern.d [5]

Abbildung 6: Vorhandene Bebauung, Baugebiete und mögliche Erweiterungsbereiche für Wohnbauflächen.

Die aus städtebaulichen Gründen sinnvollere **Erweiterung und Abrundung** des Ortes auf der Flurnummer 451, und dann weiter auf der Flurnummer 996 scheiterte ebenso an der fehlenden Bereitschaft der Grundbesitzer die Flächen überhaupt oder zu bezahlbaren* Quadratmeter-Preisen abzugeben (*: so dass diese dann später mit den Erschließungskosten auf Bauwillige umgelegt werden können, ohne dass die Baugrundstücke unverkäuflich werden).
Die beiden Baugebiete auf der Flurnummer 986 der Gemarkung Stulln sind trotz der Bedenken auch der Landesplanung an der Regierung der Oberpfalz an dieser Stelle entstanden, weil keine **Alternativen** verfügbar waren. An dieser Ausgangssituation hat sich leider nichts geändert.

Auf Grund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wurden in den Jahren 2019 und 2021 zwei Bebauungspläne auf der Flurnummer 986 aufgestellt [Quelle der Angaben und der Abbildung rechts BayernAtlas [https://atlas.bayern.de/…]:

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BayernAtlas (Bebauungspläne)

[5] Kartengrundlage: ALKIS-Daten der Bayer. Vermessungsverwaltung als Grundlage der gemeindlichen Bauleitplanung.

1. Allgemeines Wohngebiet „Stulln Ost (Am Brensdorfer Weg)“ - Rechtskraft ab 26.07.2019 – mit 15 Parzellen:

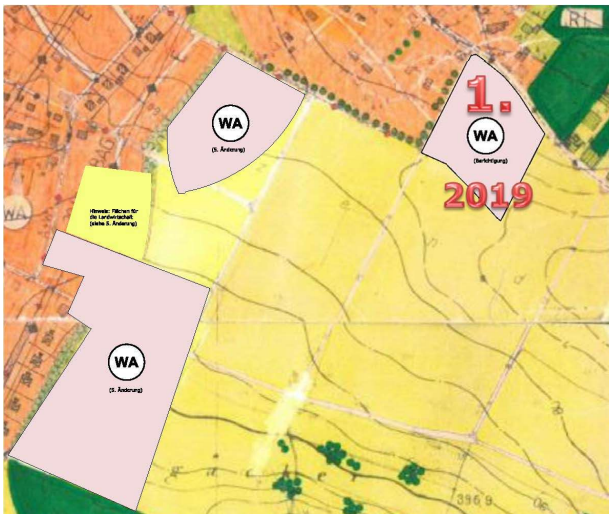


Abbildung 8: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln mit Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 27. Mai 2019.

2. Allgemeines Wohngebiet „Wiesenweg II“ - Rechtskraft ab 25.03.2021 – mit 23 Parzellen:

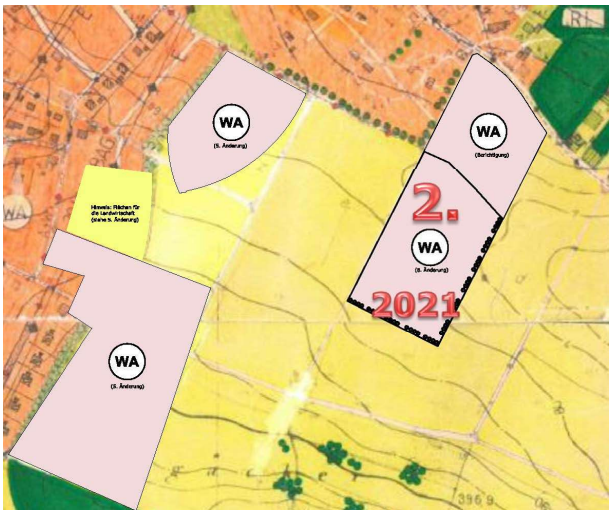


Abbildung 9: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln (Endfassung vom 15.12.2020).

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes „Wiesenweg III“ wird zurzeit im Wesentlichen **als Acker genutz**t und ist im wirksamen Flächennutzungsplan[6] (FNP) als „**Flächen für die Landwirtschaft**“ dargestellt (siehe Begründung zur FNP-Änderung im Anhang, sowie die Abbildungen oben). Für die Fläche wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit wesentlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Deshalb wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

A

5.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord[7] werden ausführlicher in der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung bei 8.6 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung ab Seite 87 und in den beiden Umweltberichten behandelt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebiets nicht ausgewiesen [8], **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind keine zu finden. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Etwa 1 km östlich beginnt das Gebiet des **Naturparks „Oberpfälzer Wald**“ (NP-00008) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00567.01“ „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald

[6] Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“ nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020. Berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebiet „Wiesenweg II“, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP mit Aushang am 25.03.2021.

[7] Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm

[8] Bayern-Atlas - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ - zuletzt November 2025

(ehemals Schutzzone)“. Dort wo das Tal in den Talraum der Naab mündet ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und ein Bodendenkmal zu finden (siehe 6.2.4 und 6.2.2).

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 6.2.5 „Pflanzen …“ ab Seite 58 abgehandelt.

5.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden bereits in Kapitel 5.4 beschrieben.
Es können circa 11 Bauparzellen geschaffen werden. Die Parzellengrenzen sind nicht festgesetzt. Die mögliche Lage von Gebäuden ist mit Baugrenzen festgesetzt.
Die elf Parzellen haben zusammen etwa 8.700 m² Fläche, als maximale Grundflächenzahl ist 0,4 festgesetzt. Wenn 40 % der Fläche versiegelt werden, dann sind das etwa 3.470 m², dazu kommen ca. 1.700 m² öffentlicher Verkehrsfläche. Bei der geplanten Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern kann unter den genannten Voraussetzungen mit bis zu 5.200 m² (0,5 ha) versiegelter Fläche gerechnet werden.

5.6.1 Verkehrstechnische Erschließung, Verkehrsberuhigung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über **zwei Anbindungen an den Kornweg**. Die Breite der Verkehrsflächen für den Straßenverkehr beträgt 6,00 m, bzw. 9,00 m im Bereich der späteren Hauptverkehrsachse; eine Aufteilung in Gehweg, Fahrbahn und sonstige Flächen wird im Zuge der Erschließungsplanung und der Beratungen im Gemeinderat hierzu festgelegt.

Abbildung 10: Blick vom Kornweg in das neue Baugebiet (Foto RCH MP 2025).

Das Thema **Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung** wird im Zuge der Erschließungsplanung noch im Gemeinderat behandelt. Das Ziel ist zu verhindern, dass Kinder und andere Nutzer der Verkehrsflächen durch überhöhte Geschwindigkeiten und unübersichtliche Gegebenheiten gefährdet werden. Möglich sind Aufpflasterungen bzw. Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung, Versatz in der Fahrbahn durch Wechsel des Gehweges und anderes. Alle Möglichkeiten haben Vor- und Nachteile, eine Geschwindigkeitsreduzierung etwa bei Lieferdiensten kann durch keine Maßnahme garantiert werden, wenn die Müllabfuhr auch noch durchkommen soll.
Die im Bebauungsplan festgesetzten „**Straßenverkehrsflächen**“ sind nicht die eigentliche Fahrbahn;
wie breit die eigentliche Fahrbahn wird, ob Gehwege, wo Stellplätze, wo Straßenbäume oder sonstiges Verkehrsgrün und wo Verkehrsberuhigungsmaßnahmen eingeplant werden, wird erst im Zuge der Erschließungsplanung und der Beratungen im Gemeinderat hierzu festgelegt und ist nicht in der Bauleitplanung festgesetzt.

Abbildung 11: Beispiel für eine 9 Meter breite Verkehrsfläche (Gehweg, Grünstreifen und Fahrbahn) – eigene Aufnahmen RCH.

5.6.2 Kanalisation, Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasser

Das geplante Gebiet kann ordentlich im **Trennsystem** an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden (über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage in Wölsendorf der Gemeinden Schwarzach und Stulln):
Das anfallende **Regenwasser** gelangt über neu zu erstellende Regenwasserkanäle zu neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken in der Nordostecke des Geltungsbereichs und wird von dort durch einen neuen Regenwasserkanal (mit beiderseitig 3,00 m Schutzzone) an den ca. 1.600 m entfernten Straßengraben am Brensdorfer Weg angeschlossen, der letztendlich bei Brensdorf in die Naab einleitet.
Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der Planungen zu beantragen oder wurden bereits beantragt.
Das **Oberflächenwasser** der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.
In der Erschließungsplanung ist im Norden die Anlage eines Erdwalls zur Ableitung des Hangwassers vorzusehen zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Unterliegern. Im Süden und Westen sind Mulden vorzusehen, um **Hangwasser** abzufangen und abzuleiten. Im nordöstlichen Geltungsbereich ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Mulden im Baugebiet „Wiesenweg II“. Siehe hierzu auch den Geländeschnitt B-B‘ aus der Voruntersuchung zur Bauleitplanung, sowie Abbildungen.

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Geländeschnitt in der Voruntersuchung (RCH 2025).

Wie im Geländeschnitt zu sehen, verläuft zwar die geplante Erschließungsstraße in etwa wie das Urgelände (graue Fläche). Aber auf den Baugrundstücken sind Terrassierungen, Böschungen und Mulden zum Schutz vor Hangwasser erforderlich, sowie möglicherweise Stützmauern. Die rote Linie zeigt beispielhaft notwendige Geländeveränderungen. So muss im unmittelbaren Umgriff von Gebäuden das Gefälle vom Gebäude weg ableiten.

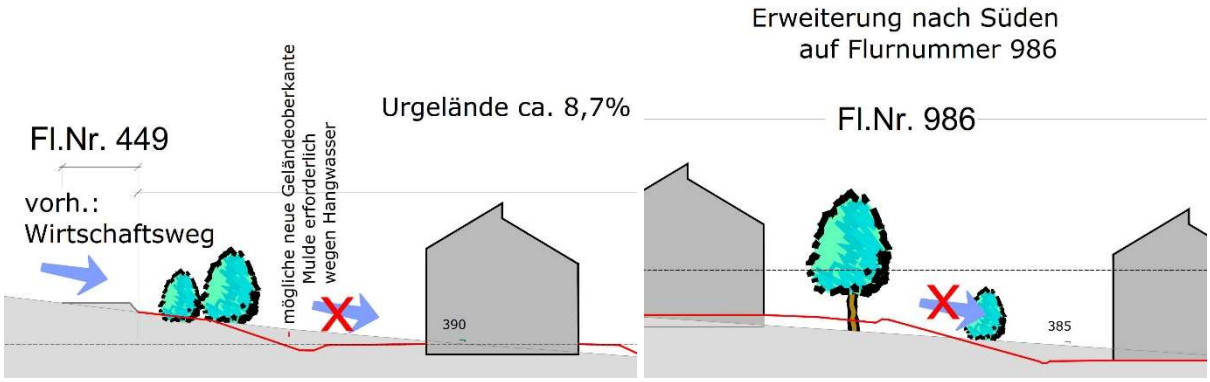


Abbildung 13: Zwei Ausschnitte aus dem Geländeschnitt B-B' in der Voruntersuchung (RCH 2025).

Die nächste Abbildung zeigt die Lage der erforderlichen Geländemulden zur Wasserableitung (blau gestrichelt). Die weitere Ableitung erfolgt im Grünstreifen im Osten des Baugebietes Wiesenweg II nach Norden.

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Plan „...S1.." der Voruntersuchung zur Bauleitplanung (RCH 2025). Die zur Wasserableitung erforderlichen Geländemulden sind blau gestrichelt.

5.6.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Zuständig ist der Bauhof der Gemeinde Stulln. Es wird empfohlen, nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sparsam mit Wasser umzugehen.

Die Vermeidung von Flächenversiegelungen, die Regenwassernutzung und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen sollte berücksichtigt werden.

5.6.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

5.6.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf. Sämtliche Straßen sind für die Befahrung mit 4-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

5.6.6 Telekommunikation

Um die Anbindung des Baugebietes zu sichern sind zur Unterbringung von Telekommunikationslinien in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

5.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Punkt wird umfassend im Umweltbericht behandelt, insbesondere bei „6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“ (ab Seite 64) und bei „6.2.3 Schutzgut Klima und Luft“ (ab Seite 56).

5.8 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Siehe zu diesem Punkt insbesondere auch die Begründungen im Textteil neben den Festsetzungen. Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Daneben werden Grünflächen zur Ortsdurch- und -eingrünung festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie des Schutzgutes Klima und Luft zu minimieren. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden Eingrünungsmaßnahmen geplant.

5.8.1 Bauliche Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen

Unter anderem zur Art der baulichen Nutzung, zur zulässigen Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksflächen und zu Abstandsflächen, zur zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen und zu weiteren Festsetzungen sind Begründungen ab Seite 9 neben den Festsetzungen zu finden.

5.8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen

Geschossflächenzahl (GFZ) dienen der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes und sollen Auswüchse verhindern und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich halten.

5.8.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Festsetzungen zu Dachformen, Dachdeckung, sowie Einschränkungen, etwa bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

5.8.4 Stellplätze

Je Wohneinheit sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen, um unter anderem die sichere Erreichbarkeit bei Notfällen.

5.8.5 Grünordnung – Begründung der Festsetzungen

Siehe zu diesem Punkt insbesondere auch die Begründungen im Textteil neben den Festsetzungen.
Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen. Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Geländegestaltung, sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, aber auch der Eingriffsminimierung. Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen, sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.
Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Dort wird auch ergänzend erläutert, warum Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich nötig sind.
Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zur Versiegelung oder zu den zu verwendeten Arten.

5.9 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen … im besiedelten und unbesiedelten Bereich … zu schützen, …; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; …“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst gering bedeutsame Lebensräume (Acker).

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden ergriffen.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren. Es erfolgt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht. Es sind keine Strukturen in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen.

Das Thema Wildabfließendes Wasser wird in den Festsetzungen (1.17…) und Hinweisen (bei 4.12.) behandelt (im Wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen).

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Fest-setzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie im Folgenden zusammengefasst:

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,4 plus Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung (einschließlich Überbauung) von bis zu ca. 0,5 ha möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von ca. 1,27 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.	gering

Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. „Wassersensiblen Bereiche“ werden nicht tangiert. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist zur Abflussverzögerung die Anlage von Regenrückhalteteichen geplant. Hangwasser soll geordnet abgeleitet werden.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Insgesamt werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, die allerdings intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale bekannt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

(Quelle: Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 74f)

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.
Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden / wurden nachträglich eingearbeitet.

5.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes …“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20, Zuordnungsfestsetzung).

5.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Einhaltung der Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

5.12 Anhang

Im Anhang zur Begründung folgt der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Vorentwurf vom 03. März 2026 , mit redaktionellen Änderungen bis 19.02.2026

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel (Landschaftsarchitekt BYAK 174656)
Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl (Landschaftsarchitektin BYAK 180418)

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: BP_WA Stulln_WiesenwegIII_V_Begründ_Umweltber_03Mrz26_St18Feb2026.docx)

6. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind so weit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und angelehnt an den Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003, mit Fortschreibung vom Dezember 2021.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).
Der räumliche **Geltungsbereich** des Bebauungsplans und damit der Änderungsbereich der 10. FNP-Änderung umfasst die Fl.Nr. 986/1, sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nummer 986 der Gemarkung Stulln.
Er hat eine Gesamtfläche von ca. 12.705 m² (ca. 1,27 ha).
Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt (siehe Festsetzungen durch Planzeichen):
im Westen eine Teilfläche von Fl.-Nr. 987 (Wirtschaftsweg),
im Norden Fl.-Nrn. 986/31, 986/24 (Teilfläche Straße), 986/38, 986/45, 986/50, 986/53 (öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung),
im Osten Teilflächen von Fl.-Nr. 986 (Acker) und
im Süden von einer Teilfläche der Fl.-Nr. 449 (Straße). Zur Eingrünung des Gebietes sind Grünflächen dargestellt und im Bebauungsplan Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen.
Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden im Umweltbericht zur FNP/LP-Änderung, sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

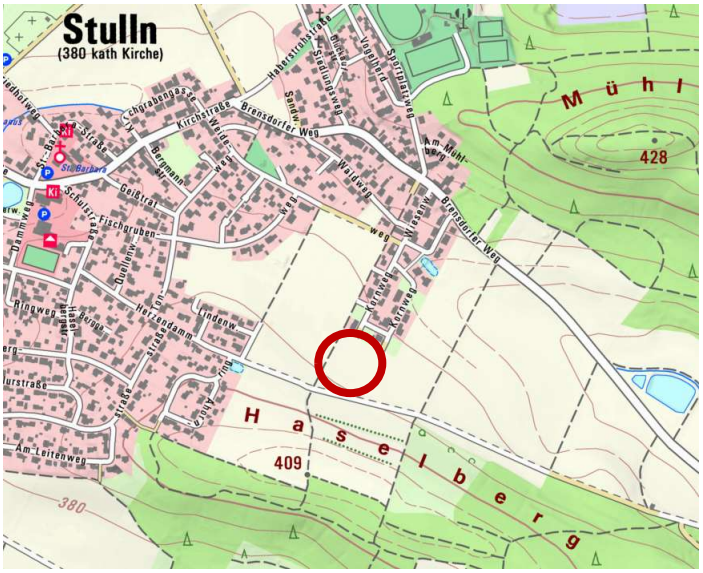
Schutzgebiete, Biotopkartierung

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebiets nicht ausgewiesen , **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind keine zu finden. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
Etwa 1 km östlich beginnt das Gebiet des **Naturparks „Oberpfälzer Wald**“ (NP-00008) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00567.01“ „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“. Dort wo das Tal in den Talraum der Naab mündet ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und ein Bodendenkmal zu finden (siehe 6.2.4 und 6.2.2).
Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 6.2.5 „Pflanzen …“ ab Seite 58 abgehandelt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie

Das geplante Baugebiet liegt südlich des Wohngebietes „Wiesenweg II“
Das Gelände fällt in nordöstliche Richtung.
Zum Verlauf der Höhenlinien siehe den Planteil, sowie die nebenstehende Abbildung, sowie die Ansicht auf Abbildung 25 auf Seite 63 des Textteils. Zu den Themen Naturraum, Vegetation, Saatgut, gebietseigene Gehölze … siehe Kapitel 6.2.5 ab Seite 58.



https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...

Abbildung 15: Höhenlage, Topographie

6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich (Bay. FIS[9]) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D62‘ ‚Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland‘, in der naturräumlichen Untereinheit `Pennading-Schmidgadener Halbgraben` (070-E).

Die Geologische Karte 1 : 500.000[10] nennt hier „Braunkohlentertiär i. w. S.“:

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 (GK500) (Geologische Karte von Bayern 1:500.000)	
Kürzel der Geologischen Einheit	miB
Geologische Einheit	Braunkohlentertiär i.w.S. (Naabtal, Nordfazies im Molassebecken)
Gesteinsbeschreibung	Ton, Schluff, Sand, Kies, z. T. mit Braunkohle-Einlagerung
System	Tertiär
Serie	Miozän

Abbildung 16: Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000

[9] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): http://fisnat.bayern.de/finweb
[10] Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/.. - Nov. 2025

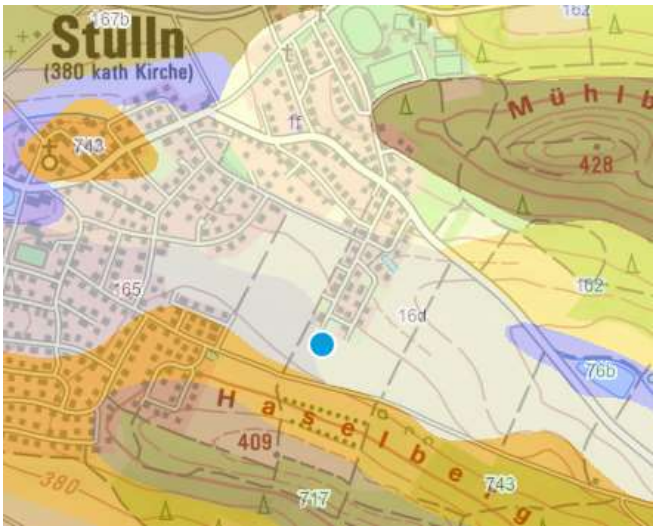


Abbildung 17: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000[11] nennt für den überwiegenden Geltungsbereich:

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)

Kurzname	16d
Boden	16d: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley, unter Wald podsolig aus Sand (Flugsand oder Flugsand mit Beimengung) über verfestigten Substraten unterschiedlicher Herkunft
Redaktionsstand	2023

Der südwestliche Geltungsbereich ist als „165: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Sand bis Lehm (Deckschicht) über (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm, gering verbreitet über Kieslehmsand“ sowie „743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ erfasst.

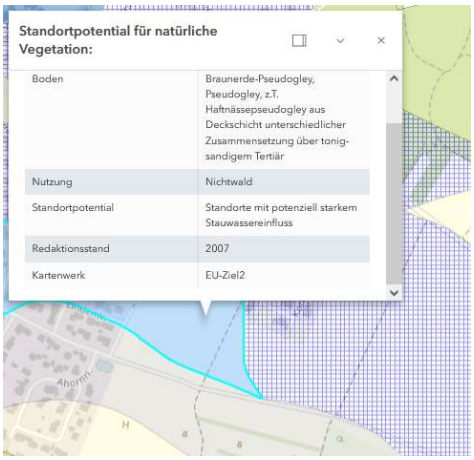
Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.
Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas[12] keine **Bodendenkmale** erfasst (siehe auch Ziff. 6.2.7 ab Seite 64).

[11] Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... Nov. 2025.
[12] Bayerischer Denkmal-Atlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... ,

Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)

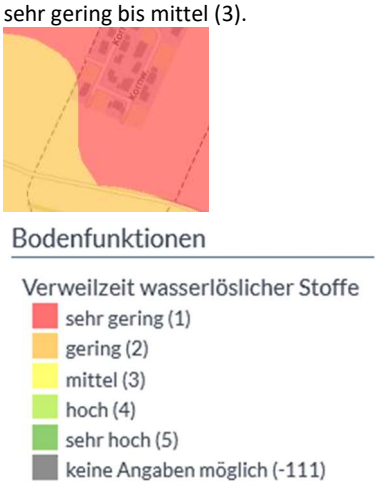
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Die Bodenfunktionsbewertung dient u.a. der Identifizierung und Definition von Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit.

Tabelle 1 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Bodentypen 16d: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley, unter Wald podsolig aus Sand (Flugsand oder Flugsand mit Beimengung) über verfestigten Substraten unterschiedlicher Herkunft 743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)	Bewertung / Funktions-erfüllung	Maßnahmen / Umsetzungs-empfehlungen[13]
1. Standort-potential für die natürliche Vegetation	Standortpotential*: Fläche ist im Umweltatlas Boden[14] nur teilweise bewertet; der Großteil des Geltungsbereiches ist nicht bewertet (lila schraffierte Fläche). Im Südosten (Bodentyp 743): „Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss“ (hellblau markiert);  .	geringe Funktions-erfüllung	Keine besonderen Empfehlungen erforderlich.

[13] Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10

[14] Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-boden,lfu-toc-hellbraun_bodenkndl.Karten,7&center=711289,5481451,25832&scale=72224 u. A.

2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen*: überwiegend sehr hoch (5). 	mittlere bis sehr hohe Funktions-erfüllung	Vermeidung des Boden-verbrauchs und der Boden-versiegelung; Vermeidung von Boden-verdichtung auf forst- und land-wirtschaftlich genutzten Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (hier: Neuanlage von RRB), Verminderung von Be-einträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungs-grades, Erhaltung der Versickerungsleistung.
3. Rückhaltever-mögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe*: sehr gering bis mittel (3).  	sehr geringe bis mittlere Funktions-erfüllung	Vermeidung von Nitrateinträgen in das Grundwasser
4. Rückhaltever-mögen für Schwer-metalle	Schwermetallrückhalt*: Im Umweltatlas Boden wurden folgende Metalle hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens bewertet: Blei: sehr hoch (5), im SW (3) Cadmium: sehr gering bis sehr hoch (im SW 1, 3, im NO 5) Chrom: mittel bis sehr hoch (3,4,5) Cobalt: gering bis sehr hoch (2, 3, 5) Kupfer: gering bis sehr hoch (2, 4, 5) Nickel: gering bis sehr hoch (2, 4, 5) Quecksilber: mittel, sehr hoch (3, 5) Zink: gering bis sehr hoch (2, 4, 5)	mittlere bis sehr hohe Funktions-erfüllung	Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustellen-einrichtungen auf nicht vorbelasteten Flächen; Festsetzung von Maß-nahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall.
5. Natürliche Er-tragsfähigkeit land-wirtschaftlich ge-nutzter Boden	Natürliche Ertragsfähigkeit*: gering	geringe Funktions-erfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

	Spanne Bodenschätzung 28-40 		
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nein / keine Angaben (keine Bodendenkmale im Bayerischen Denkmalatlas erfasst)[15]	Keine Funktions-erfüllung.	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
7. Potenzielle Erosions-gefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätz-liche Erosions-gefährdung.	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU[16]; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

Vorbelastung: Im Geltungsbereich bestehen keine Vorbelastungen durch Versiegelungen. Die Flächen werden überwiegend als Acker genutzt. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (intensive Nutzung als Acker) stark überformt wurden.

Ertragsfunktion des Bodens: Es liegen keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen vor. Es handelt sich hierbei um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist im Umwelt-Atlas Bayern als „gering“ eingestuft (siehe auch Tabelle oben, Ziff. 5).

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen: Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert und in den versiegelten Bereichen gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Versiegelung: Durch die Anlage der Gebäude (GRZ max. 0,40) werden maximal 40 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Dazu kommt die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und Terrassenbeläge usw. (siehe Bilanzierung auf Seite 41).

Es entstehen durch die Nutzung als Wohngebiet voraussichtlich keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

[15] Bayerischer Denkmal-Atlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...

[16] Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&stateId=787572c1-87a7-489e-b572-c187a7489e33 u. A.

Aufgrund der Topografie ist – bei Beachtung der nötigen Vorsichtsmaßnahmen (siehe auch die Hinweise im Textteil) - mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich.
Der Ausgleich erfolgt wie ab Seite 89 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.
Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren (siehe auch Kap. 6.4.1). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
Im Interesse des Bodenschutzes ist ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen anzustreben.
Der Ausgleich erfolgt soweit möglich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.
Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden geringer natürlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	**Ergebnis – Eingriffserheblichkeit**
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	**mittel**

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist, wie die angrenzenden Flächen, auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Von einer bestehende Vorbelastung durch Emissionen etwa aus dem Straßenverkehr (Brensdorfer Weg, Kornweg) muss ausgegangen werden.
Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.
Auswirkungen: Die Funktion als Teil eines lokalen **Kaltluftentstehungsgebietes** geht verloren. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden.
Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.
Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.
Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (in der Bauphase …)	Betriebsbedingte Auswirkungen (durch die neue Nutzung …)	Anlagebedingte Auswirkungen (durch Nutzungsänderung …)	**Ergebnis – Eingriffserheblichkeit**
Klima / Luft	gering	gering	gering	**gering**

6.2.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensiblen Bereiche (in der Abbildung braun markiert) oder Wasserschutzgebiete (blaue Schraffur) werden nicht tangiert.
Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.

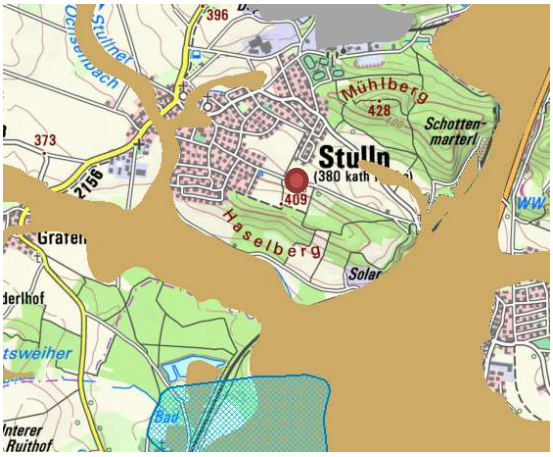
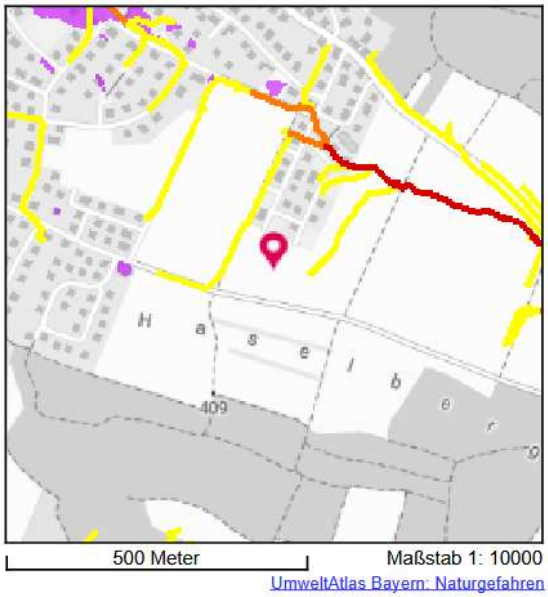
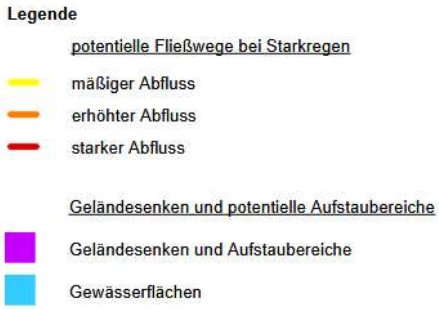


Abbildung 18: Wasserschutzgebiete und wassersensible Bereiche (Quelle: Bayern-Atlas November 2025)

Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Der gewählte Standort liegt mehr als 50 Meter von Bereichen entfernt, für die auf Grund der vorhandenen Topografie, Hinweise auf potentielle Überflutungen infolge von Starkregen ermittelt wurden. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen jedoch überall auftreten und daher auch für den gewählten Standort nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mehr zum Thema Starkregen und Sturzfluten erfahren Sie auf der Internetseite des LfU.





Quelle: (Landesamt für Umwelt / LfU pdf-Download, 06.11.2025 08:19 Uhr, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de

Abbildung 19: Standortauskunft Wassergefahren LfU

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Nordosten – und letztendlich bei Brensdorf in die Naab. Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht, mit Ausnahme der auf Seite 53 genannten „Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss“.
Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ („Ein-

tragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a) einzuordnen.
Gemäß des Geoviewers der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)[17] verfügt der Bereich in dem das Baugebiet liegt über „keine bedeutenden Grundwasservorkommen“, „örtliche Vorkommen können für die Versorgung wichtig sein“.
In der Erschließungsplanung ist im Norden die Anlage eines Erdwalls zur Ableitung des Hangwassers vorzusehen zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Unterliegern. Im Süden und Westen sind Mulden vorzusehen, um **Hangwasser** abzufangen und abzuleiten. Im nordöstlichen Geltungsbereich ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen mit Anschluss an die vorhandenen Mulden im Baugebiet „Wiesenweg II“. Siehe hierzu auch den Geländeschnitt B-B‘ aus der Voruntersuchung zur Bauleitplanung, sowie die Ausführungen und Abbildungen in der Begründung (bei 5.6.2) ab Seite 42.
Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden.
Baubedingte Auswirkungen: Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U. bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.
Auf Grund der teilweisen Hanglagen besteht angrenzend an den Planungsbereich die Gefahr von Beeinträchtigungen durch „wild abfließendes Wasser“. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei Bedarf ist zum Schutz der Anlieger auch benachbarter Gebiete zum Beispiel die Anlage von Abflussmulden (Grünlandmulden) vorzusehen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.
Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen.
Verminderungsmaßnahmen (Anlage eines oder bei Bedarf mehrerer Regenrückhaltebecken, Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung …) können die Auswirkungen reduzieren.
Es sind im Ergebnis durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering – mittel	**gering – mittel**

6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Potenziell natürliche Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt[18] in der Naturräumlichen Einheit „D-62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“. Als **potentielle natürliche Vegetation** nennt das

[17] Geoviewer Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer?metadataId=00e3a5cf-3cc6-433d-b41a-78acf15acf77, Ergiebigkeit der Grundwasservorkommen von Deutschland 1:1.000.000 https://geoportal.bgr.de/ November 2025
[18] Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (http://fisnat.bayern.de/finweb)

Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (Bay. FIS [19]) „Pfeifengras-(Buchen-) Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Rauschbeeren-Kiefern-Moorwald“ („H3d“).

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze / Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Im Geltungsbereich (Naturraum-Untereinheit: 070-E „Pennading-Schmidgadener Halbgraben“) ist das **Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit**
„3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.

Als **Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut** wird „19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ genannt. („FINweb“[20])

Abbildung 20: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)

„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).

Schutzgebiete / Biotope

Das Thema wird schon bei 6.1.2 ab Seite 50 abgehandelt.
Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebiets nicht ausgewiesen, **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind keine zu finden. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Reale Vegetation / Lebensräume

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild sowie im Bestandsplan (siehe Abbildung 21 und Abbildung 22: Bestandskarte (Kartierung März 2025) zu erkennen.

[19] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm - Nov. 2025

[20] Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) http://fisnat.bayern.de/finweb/ November 2025 siehe auch: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Abbildung 21: Luftbild mit vorhandener Nutzung (unmaßstäblich).

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich (Kartierung März 2025, Luftbild: Bayer. Vermessungsverwaltung 05.03.2025) ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird vollständig intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Angrenzend entlang der Wirtschaftswege im Westen und Süden sind Altgrasfluren vorhanden. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.
Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt wird auf Grundlage der derzeit vorliegenden Erkenntnisse nicht erwartet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung als Acker (BNT: A11) für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf und sind als „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen (Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung[21]).
Es bestehen geringe Vorbelastungen durch das angrenzende Siedlungsgebiet „Wiesenweg II“ mit seinen Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht. Hierdurch ist bereits mit negativen Auswirkungen, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna zu rechnen.

[21] Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), Januar 2003, Fortschreibung Dezember 2021

Abbildung 23: Ansicht von Südwesten auf die Ackerfläche und Baugebiet „Wiesenfeld II“ im Hintergrund (eigenes Bestandsfoto vom 18.03.2025).

Abbildung 24: Blick Richtung Osten auf Ackerfläche und bestehenden Wirtschaftsweg mit angrenzender Grasflur (eigenes Bestandsfoto vom 18.03.2025).

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht: Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche (Nutzung als Acker in Verbindung mit der Nähe zu Gehölzen in Gärten und ähnlichen Störfaktoren) kann voraussichtlich auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden. Dies muss aber noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden.

Auswirkungen (einschließlich speziellem Artenschutzrecht):

Durch die Realisierung des Wohngebiets werden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Zum Teil sind randlich kleinflächig Altgrasfluren betroffen. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.
Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch, können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auf Grund der ausreichenden Abstandsflächen nicht zu erwarten. Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Nachhaltige Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht zu erwarten, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Mit Trenneffekten bisher unberührter Lebensraumbereiche ist nicht zu rechnen.

Während des Baubetriebs ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen, z.B. durch Baulärm, Staubentwicklung etc.) zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Baugebietes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Auch die Festsetzungen zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur Ausführung der Sockel bei Zäunen (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen / Bauteile im Übergang zur freien Landschaft) tragen zur Verringerung der Eingriffe bei.
Ergebnis: Die Flächen im Geltungsbereich weisen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.
Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	**Ergebnis – Eingriffserheblichkeit**
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	**gering**

6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord, (Karte „Landschaft und Erholung“[22], siehe auch Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung) liegt der Geltungsbereich nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
Die Lage des Baugebietes auf einer nach Nordosten geneigten Hangfläche erfordert eine genaue Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.
Die Geländehöhen[23] im Geltungsbereich liegen circa zwischen 383 m und 393 m; mit Tiefpunkt im Nordosten und dem höchsten Punkt im Südwesten des Geltungsbereichs. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein Erdwall (Höhe: ca. 0,3 m), der das Hangwasser in östliche Richtung ableitet.

[22] Quelle: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/regionalplan_oberpfalz_nord_6_inhalt_zielkarte_landschaft_erholung_6.pdf
[23] Geländehöhen: Geoportal Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/… und DGM (siehe Höhenlinien am Planteil)

Abbildung 25: Ansicht von Süden auf das bestehende Baugebiet „Wiesenweg II“ (Quelle: eigenes Bestandsfoto 18.03.2025)

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die intensive Nutzung der gesamten Fläche als Acker. Direkt an das Gebiet angrenzend sind im Norden mit der bestehenden Siedlungsfläche „Wiesenweg II“ anthropogene Strukturen dominant. Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, südlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg.
Als **landschaftsbildprägend** kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der – im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung - kleinen betroffenen Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung und der bestehenden Nutzungen nicht eingestuft werden. Die neu geplanten Nutzungen verschieben die vorhandene Nutzungsgrenze, ohne den Gebietscharakter (bebaute Flächen neben landwirtschaftlichen Flächen) grundlegend zu ändern.
Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen.
Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die landschaftsgebundene Erholung maximal als Teil der Kulisse von Bedeutung.
Eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung haben die angrenzenden Wegeverbindungen im Westen (Grünweg) und Süden (asphaltierter Wirtschaftsweg). Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben auch von den Planungen unberührt. Eine Anbindung des neuen Siedlungsbereiches an die vorhandenen Wege und Siedlungsflächen ist wichtig und geplant.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt. Aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen und aufgrund der im Vergleich geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering.
Die derzeit bereits sehr geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potenziell relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten.
Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren und tragen zur Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut **Landschaftsbild** bei. Hierzu gehören die Fest-

setzungen zu Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen …). Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit möglich zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden.
Der **Ausgleich** erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Voraussetzung hierfür sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung …).
Ergebnis: Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	**Ergebnis – Eingriffs-erheblichkeit**
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	gering	**gering**

6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas[24] weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen; die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.
Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Acker intensiv genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,27 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.
Beeinträchtigungen vorhandener **Drainagen** sind zu vermeiden, soweit Eingriffe erforderlich sind, ist danach die Funktion der landwirtschaftlichen Drainagen wieder herzustellen. Neue Ableitungen von Drainageleitungen erfolgen voraussichtlich in die Mulden und das neue Regenrückhaltebecken.
Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Im Gemeindegebiet von Stulln ist reger **Bergbau** umgegangen. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
Bestehende **Wasserschutzgebiete** liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen.
Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung.
Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit

[24] Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Wegen ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Angrenzende Wegeverbindungen und vorhandene Wirtschaftswege mit Bedeutung für das unmittelbare Umfeld bleiben in ihrem Umfang unangetastet und erhalten.
Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.
„**Gewerbelärm**:“ (LRA[25]) „Nördlich des Plangebietes befindet sich der Industriepark Stulln (Entfernung mindestens 530 m). Aufgrund der großen Entfernungen zu den nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen und der Topographie (Abschirmung durch das Gelände) sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 (Gewerbelärm) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet nicht zu erwarten.
Verkehrslärm: Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von mindestens 830 m die Bahnstrecke Schwandorf - Hof. Ebenfalls östlich des Plangebietes verläuft In einer Entfernung von ca. 1,2 km die Autobahn A 93. Aufgrund der großen Entfernungen zu den genannten Verkehrswegen und der Topographie (teilweise Abschirmung durch das Gelände) sind Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 (Verkehrslärm) für allgemeine Wohngebiete und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete Im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Mindestanforderungen der DIN 4109 in der aktuellen Fassung an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges von 30 dB für schutzbedürftige Räume) sind aber einzuhalten“ (aus der Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz vom 11.02.2020 zum nördlich angrenzenden Baugebiet „Wiesenweg II“).
Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüberhinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.
Schutzabstände nach der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / § 3 Abs. 5c BImSchG: In relativer Nähe zum geplanten Bebauungsplangebietes befinden sich getrennt durch vorhandene Bebauung zwei Betriebsbereiche der oberen Klasse nach der 12. BImSchV nämlich die Betriebsbereiche der Firma Fluorchemie Stulln und der Firma NABU Oberflächentechnik GmbH. Zu den erforderlichen Schutzabständen und deren Einhaltung siehe Kapitel 6.2.9 ab Seite 66.
Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer geringen Zunahme des **Verkehrs** kommen. Bestehende Wohngebiete werden aufgrund der überschaubaren Größe der Bauflächenausweisung und der Lage nicht nennenswert zusätzlich belastet. Bestehende Siedlungen werden auch durch sonstige Auswirkungen der geplanten Baugebietsausweisung nicht relevant beeinträchtigt. Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.
Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.
Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

[25] Stellungnahme des Landratsamtes Schwandorf Sachgebiet 3.1 Immissionsschutz vom 11.02.2020 zum Bebauungsplan „Wiesenweg II“

Eine gute Einbindung in das Rad- und Fußwegenetz ist gegeben.
Ergebnis: Aufgrund der wenig dichten Bebauung (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA) und der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

6.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Mögliche Auswirkungen wurden bei vorausgegangenen Bauleitplanungen geprüft, welche räumlich näher an möglichen Gefahrenquellen liegen. Die Erkenntnisse können deshalb übernommen werden.
In Bezug auf eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 1 Absatz 6 Nr.7 j BauGB ergab die Prüfung folgende Ergebnisse:
Die Firma Fluorchemie und die Firma Firma NABU Oberflächentechnik GmbH liegen über 500 m nördlich im Industriepark Stulln durch einen teilweise bewaldeten Hügel, einen Sportplatz und vorhandene Wohnbebauung vom Baugebiet getrennt.
Hierzu das Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt Schwandorf im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Stulln-Ost, Am Brensdorfer Weg“:
„In der Nähe des geplanten Bebauungsplangebietes befinden sich zwei Betriebsbereiche der oberen Klasse nach der 12. BImSchV nämlich die Firma Fluorchemie Stulln und die Firma Nabu Oberflächentechnik GmbH. Der Betriebsbereich der Firma Fluorchemie Stulln ist ca. 650 m und der Betriebsbereich der Firma Nabu Oberflächentechnik ist ca. 660 m vom geplanten Bebauungsplangebiet entfernt. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen; dass von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (z. B. Wohngebiete) so weit wie möglich vermieden werden. Zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (z. B. Wohngebiete) sind darum sogenannte angemessene Sicherheitsabstände nach § 3 Abs. 5c BImSchG einzuhalten“ [26].
„Für die Firma Nabu Oberflächentechnik GmbH wurden bereits störfallfachliche Begutachtungen durch die Firma TÜV Rheinland Consulting GmbH durchgeführt. Hierbei wurde ein angemessener Sicherheitsabstand (zu schützendes Rechtsgut Mensch) von kleiner 100 m ermittelt" (Immissionsschutz am Landratsamt Schwandorf).

[26] Stellungnahme vom 26.04.2019 - Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.1 (Immissionsschutz)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist der angemessene Sicherheitsabstand für die Firma Fluorchemie Stulln zu ermitteln. Mögliche gegenseitige Beeinflussungen zwischen der Firma Fluorchemie Stulln und der Firma NABU Oberflächentechnik GmbH bei Störfällen (Domino Effekt) sind hierbei aufgrund der örtlichen Nähe bei der Betriebsbereiche zu berücksichtigen …" (aus der Stellungnahme vom 26.04.2019).
„Durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wurde eine Berechnung der angemessenen Abstände nach dem Leitfaden KAS 18 für beide Betriebsbereiche durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse liegen […] vor. Für die Firma Nabu Oberflächentechnik GmbH wurde ein angemessener Abstand von <100 m berechnet. Für die Firma Fluorchemie Stulln wurde ein angemessener Abstand von ca. 300 m ermittelt. Das Bayerische Landesamt für Umwelt kommt zu dem Schluss, dass sich für die benachbarten Betriebsbereiche der Firmen Fluorchemie Stulln GmbH und NABU Oberflächentechnik GmbH in Stulln aufgrund der HF-Freisetzung bei der Fluorchemie Stulln ein angemessener Abstand von **ca. 300 m** ergibt.
Das geplante Bebauungsplangebiet ‚Stulln Ost – Am Bensdorfer Weg' liegt demnach außerhalb dieses angemessenen Abstandes. … Mit der o.g. Bebauungsplanaufstellung mit Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darum aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis" ([27] Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.1).

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Wiesenweg III" in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:
Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine **alternative Erweiterung der** vorhandenen Baugebiete nach Osten am Brensdorfer Weg geprüft. Hierbei müsste das Taltiefste, wie im westlich angrenzenden Baugebiet „Stulln Ost (Am Brensdorfer Weg)" zum Wasserabfluss freigehalten werden. Eine Zufahrt zum Brensdorfer Weg wäre erforderlich. Die Gemeinde Stulln bevorzugt eine Erweiterung in südliche Richtung. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes sind bei beiden Varianten nicht wesentlich unterschiedlich.
Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (**Nullvariante**) würden die Flächen im Geltungsbereich in ihrer bisherigen Nutzung (Acker) erhalten bleiben. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung würden an dieser Stelle unterbleiben.

[27] Stellungnahme vom 10.05.2019 - Landratsamt Schwandorf Sachgebiet 3.1 (Immissionsschutz) im Zuge der Bauleitplanung „Stulln Ost (Am Brensdorfer Weg)

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Anlage 2 ab Seite 40 des Leitfadens soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen …) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen begrenzt.
In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

6.4.2 Eingriffsermittlung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche **Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft **vorrangig zu vermeiden**; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen … zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG). Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird hier ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[28] (fortgeschriebene Fassung vom Dezember 2021) angewandt.
Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 12) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja“ beantwortet, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren des Leitfadens angewendet.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,27 ha. Der Eingriffsbereich umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen. **Die Größe der Eingriffsfläche beträgt ca. 10.310 m².**

Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand)

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste**[29] (siehe Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) **zugeordnet**. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüber-

[28] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leidfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

[29] Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14).

hinausgehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (siehe Ziffer 6.2.5 ab Seite 58) erfasst. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter.

Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand) in Bezug auf das Landschaftsbild (zu „Schritt 1"):

Als **landschaftsbildprägend** kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grund der – im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung - kleinen betroffenen Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung und der bestehenden Nutzungen nicht eingestuft werden. Die neu geplanten Nutzungen verschieben die vorhandene Nutzungsgrenze, ohne den Gebietscharakter (bebaute Flächen neben landwirtschaftlichen Flächen) grundlegend zu ändern. (siehe hierzu Ziff. 6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung" ab Seite 62).

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vor-gesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**"[30].

„Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. […]

Das bedeutet im Überblick:

Abbildung 27: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet." (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

Ermittlung der Eingriffsschwere in Bezug auf das Landschaftsbild (zu Schritt 2):

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung reduzieren und tragen zur Verminderung des Eingriffes in das **Schutzgut Landschaftsbild** bei. Hierzu gehören die Festsetzungen zu Bepflanzungen sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen …). Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht

[30] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen.
Bei BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt die Bewertung gemäß Biotopwertliste.

Das bedeutet im Überblick[31] (siehe nebenstehende Abbildung):

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Abbildung 28: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme der vorgesehenen internen öffentlichen Grünflächen, sowie der bestehenden, als Grünfläche erhalten bleibenden Grünwege im Süden bzw. Südosten.

Es wurde eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von **0,4** festgesetzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Bestandserfassung und Bestandsbewertung.

Zudem wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch **„Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs“** (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens[32]) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können“ (Leitfaden, Seite 19).

Als Grundlage dient die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ des Leitfadens (siehe folgende Abbildung 29).

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Abbildung 29: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens).

[31] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,
[32] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors folgender **Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten- und Lebensräume** ermittelt:

Berechnung des Ausgleichsbedarfs - Projekt-Nr. 02225-192-1 WA "Wiesenweg III"

angelehnt an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", neue Fassung Stand Dezember 2021

Geltungsbereich: ca. 1,27 ha **12.710,00 m²**

Eingriffsbereich (Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ohne geplante öffentliche Grünflächen) ca. **10.310,00 m²**

Der Eingriffsbereich umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Grundstücke und Erschließungsstraße) mit Ausnahme der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen; hierzu zählen auch die Flächen für das geplante RRB im Nordosten.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten- und Lebensräume

GRZ = 0,4

Bezeichnung[1]	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume[2]	Fläche in m²	Bewertung (WP)[3]	GRZ / Eingriffsfaktor[4]	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker; BNT (Code): A11, WP: 2 (hier: Grundstücke und Erschließungsstraße im Geltungsbereich)	gering	10.310,00	3	0,4	**12.372**
	Summe Eingriffsfläche	*10.310,00*			
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors					**12.372**

1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT Code, WP)
2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)
3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15;
- BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP,
- BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP,
- BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung:Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)

4): Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18:
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ bei Eingriffen in BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung,
Beeinträchtigungsfaktor = 1 bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung

"Für eine praxisgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. Bei Eingriffsflächen außerhalb von Baugebieten, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen) ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und analog einer GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Sind z. B. Verkehrsflächen ohne Begrünung vorgesehen, wird der Eingriff in der Regel mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 bewertet; werden jedoch Maßnahmen zur Eingrünung der Verkehrsflächen vorgesehen (Baumgräben, unversiegelte Straßennebenflächen u. ä.), kann davon abgewichen werden." (Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Fortschreibung vom Dezember 2021, Seite 18)

5): In der Tabelle 2.2 des Leitfadens (Seite 44) werden "Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor" aufgeführt.
Insgesamt werden 12 Maßnahmen aufgeführt, die als Vermeidungsmaßnahme (mit Anrechung beim Planungsfaktor) berücksichtigt werden können. Somit kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild (Ermittlung – Schritt 3):

„Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert **verbal-argumentativ** ermittelt“[33].

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Im Zuge des Bauvorhabens werden auf Ackerflächen vor allem Einfamilienhäuser errichtet. **Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** in Wertpunkten für das Schutzgut Landschaftsbild (zusätzlich zu dem bei „Schutzgut Arten- und Lebensräume“ ermittelten Bedarf) ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung mit einer Hecke im Westen und Süden) **nicht erforderlich.** Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist dann nicht erheblich.

[33] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20.

6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

„Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen wird.

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen **Maßnahmen** und die hierfür notwendigen **Flächen** ausgewählt“[34].

Der Ausgleich erfolgt extern auf Teilflächen der Ökokontofläche FlNr. 1446 Gmk. Stulln (davon wurden bereits 0,6183 ha zugeordnet zum Bebauungsplan Wiesenweg II).
.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichs maßnahmen / Bilanzierung

„Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix:

Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten

						Aufwertung**
Ausgleichsumfang	=	**Fläche**	×	**Prognosezustand** nach Entwicklungszeit*	–	**Ausgangszustand**

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

…“.[35]

Als **externe Ausgleichsfläche** wird mit **Zuordnungsfestsetzung** zugeordnet (siehe auch den Planteil – 2_Ausgleich…pdf, sowie die Festsetzungen bei 1.15) eine Teilfläche der Ökokontofläche Fl.Nr. 1446 Gmk. Stulln im Ökokonto der Gemeinde Stulln:

Flurstücksnummer (Fl.-Nr.)	Gemeinde / Gemarkung	Zugeordnete Fläche
Teilfläche von Fl.Nr. 1446	Stulln / Stulln	Steht noch nicht abschließend fest (m²)

[34] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20f
[35] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 23f

Für die externen Ausgleichsfläche wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens[36], Stand Dezember 2021, folgender Ausgleichsumfang in Wertpunkten ermittelt:

Ausgleichsumfang - Projekt-Nr. 02225-192 WA "Stulln"

Externer Ausgleich auf der Ökokontofläche Fl.Nr. 1446, Gmkg. Stulln, zur Verfügung stehende Fläche ca. 6.846 m²

Auskunft von **Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten** (Telefonat HT mit Hr. Thomas Blank am 03.02.2026) zur Ökokontofläche Fl.Nr. 1446, Gmkg. Stulln (ÖFK-Lfd-Nr. 1015452, Flächengröße in ha: 0,6846, *Quelle: BayernAtlas, Themenkarte "Umwelt und Naturgefahren", Ökoflächenkataster (Ökokonto), Stand Feb. 2026*).
Ausgangszustand des südlichen Teils der Ausgleichsfläche: **Acker**
Umgesetzt: Oberboden abgefahren, Mitte Mulde mit weniger Abstand zum Grundwasser. Mit autochtonem Material angesät. Umsetzung: 2024;
Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs erfolgt überschlägig. Bei der folgenden Ermittlung des Ausgleichsumfangs wurde die Mulde mit einem Drittel der Fläche (ca. 2.290 m²) angesetzt als Biotop-/Nutzungstyp BNT K133 (Ufersäume, Säume...), für die restliche Fläche wurde als BNT G222 (Artenreiche... Feucht- und Nasswiesen) angesetzt.

Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

Komp.-maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste nach 25 Jahren Entwicklungszeit						
	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Code	Bezeichnung[1]	Bewertung in WP[1]	Berücksichtigung Prognosewert[2]	Aufwertung im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Fläche in m²	**Ausgleichsumfang in WP**
Ökokontofläche Fl.-Nr. 1446, Gmkg. Stulln	A11	Acker	2	G222	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	13	11	4.556	**50.116**
Ökokontofläche Fl.-Nr. 1446, Gmkg. Stulln	A11	Acker	2	K133	Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	11	11	9	2.290	**20.610**
							externe Ausgleichsfläche		*6.846*	
Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Externe Ausgleichsflächen										**70.726**

Bilanzierung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Fortschreibung Dez. 2021 ("neuer Leitfaden")
Ermittlung des **Kompensationsumfangs in Wertpunkten (WP)**

Ausgleichsumfang externe Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1446 :	70.726 WP	Fläche:	6.846 m²	*entspr. ca. 10,3 WP/m²*
Ausgleichsbedarf **ohne Planungsfaktor**:	12.372 WP	Fläche:	1.201 m²	
verbleibende Wertpunkte (Differenz/Überschuss)	58.354 WP	Fläche:	5.645 m²	

1) siehe Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**") Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiotoptyps anzunehmen ist. Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:"

Der Ausgleich kann vollständig auf den externen Ausgleichsflächen erbracht werden.

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Dies alles ist hier schon im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Stulln erfolgt.

[36] Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zusätzliche Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 61.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“.
Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert:
Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“;
sind die Auswirkungen nicht erheblich (ist das Schutzgut also nicht betroffen), so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht (aus diesem abgeleitet ist).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden, ebenso wenig über Quellen oder Hangschichtwasser. Der gesamte Geltungsbereich wird aufgrund der bisherigen Ackernutzung und der vermutlich – soweit nötig - vorausgegangenen Entwässerungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ eingestuft.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stulln plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesenweg III“.
Auf einer Fläche von ca. 1,27 ha („räumlicher Geltungsbereich“) sollen Wohnbauflächen entstehen. Durch die Ausweisung des Gebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine sinnvolle Erweiterung in Anschluss an bestehende Wohnsiedlungen erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht

vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.
Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist der vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Vorrangig sollen Eingriffe zum Nachteil der Schutzgüter vermieden werden, wenn dies nicht möglich ist, werden diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten, verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.
Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche / Boden“ und „Landschaft“ (Orts- und Landschaftsbild). Für weitere Schutzgüter werden Maßnahmen festgesetzt, unter anderem um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten.
Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,4 plus Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung (einschließlich Überbauung) von bis zu ca. 0,5 ha möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von ca. 1,27 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. „Wassersensiblen Bereiche“ werden nicht tangiert. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist zur Abflussverzögerung die Anlage von Regenrückhalteteichen geplant. Hangwasser soll geordnet abgeleitet werden.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Insgesamt werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei. An der bisherigen geringen Erholungs-eignung ändert der Eingriff nichts.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, die allerdings intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.	gering
Kultur- und sonstige Sach-güter	Keine Bodendenkmale bekannt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist, außerhalb des Geltungsbereichs, ausgeglichen bzw. ersetzt.
Um Auswirkungen aus dem Baugebiet heraus auf die Umwelt zu vermeiden, wurden Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser getroffen.

6.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH 2025: Voruntersuchung Baugebiete in Stulln im Auftrag der Gemeinde Stulln; Fassung vom 29. Juli 2025, redaktioneller Stand vom 17.07.2025; Amberg.

Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 05. Dezember 2023 mit Mail vom 10.01.2024 – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014

Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003); Fortschreibung Dezember 2021.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) http://fisnat.bayern.de/finweb/

Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“ nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020. Berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebiet „Wiesenweg II“, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP mit Aushang am 25.03.2021.

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/... – November 2025

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 01. Juni 2023 - https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Regierung der Oberpfalz – Checkliste zum Bedarfsnachweis – letzter download Nov. 2024. https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/2024_checkliste_bedarfsbegruendung.pdf

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6), Stand: November 2025

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517).

Voruntersuchung Baugebiete in Stulln im Auftrag der Gemeinde Stulln; Fassung vom 29. Juli 2025, redaktioneller Stand vom 17.07.2025; RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH; Amberg.

Luftbild https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

Höhenangaben: Geoportal Bayern https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/..., und eigene Vermessungen.

Vorentwurf vom 03. März 2026 , mit redaktionellen Änderungen bis 19.02.2026

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel (Landschaftsarchitekt BYAK 174656) |
Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl (Landschaftsarchitektin BYAK 180418)

RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: BP_WA Stulln_WiesenwegIII_V_Begründ_Umweltber_03Mrz26_St18Feb2026.docx)

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans- Artenlisten

Bäume und Sträucher geeignet für den Naturraum „0704 Pennading-Schmidgadener Halbgraben“ (und den Übergangsbereich zum Naturraum „4015 Naabgebirge und Naabtal“).

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

Sträucher

Cornus sanguinea* /**	Hartriegel*
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus**	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum**	Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

*: Pflanzung im Hausgartenbereich nicht zu empfehlen
**: zurückhaltend verwenden, da im Naturraum nicht standorttypisch.

Hinweise:

- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den Eichenprozessionsspinner problematisch, besonders in Bereichen, welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Kontrolle und Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde“.

10. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

im Zuge der Bauleitplanung

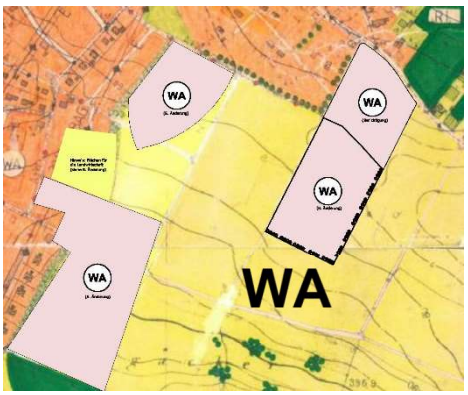
Baugebiet „Wiesenweg III““

in Stulln

(Allgemeines Wohngebiet)

Textteil zum Vorentwurf vom 03. März 2026

redaktionelle Änderungen bis 19.02.2026



Nicht maßstäblicher Ausschnitte aus dem FNP

Begründung und Umweltbericht

Verfahrens- und Vorhabenträger:

Gemeinde Stulln, VG Schwarzenfeld
Viktor-Koch-Str. 4
92521 Schwarzenfeld

Bauleitplanung:

RENNER + HARTMANN CONSULT GmbH
Marienstraße 6,
92224 Amberg

RENNER + HARTMANN
CONSULT GMBH

8. Begründung der 10. FNP-Änderung

Geändert wird der „Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln“ (FNP, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“ nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020. angrenzend geändert mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam mit ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.2021 (parallel zur Satzung für das Allgemeine Wohngebiet „Wiesenweg II“, Bebauungsplan in Kraft getreten mit der Bekanntmachung / mit Aushang am 25.03.2021 (Angaben aus dem BayernAtlas Stand: 18.02.2026).
Siehe hierzu auch die Abbildung 8, sowie Abbildung 9 auf Seite 40 der Begründung zur Bebauungsplan-Aufstellung.

8.1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, Änderungsbereich

Der Bauleitplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- BIMSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)
- 18. BIMSchV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)
- Satzungen der Gemeinde Xxx

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.Der räumliche **Geltungsbereich** des Bebauungsplans und damit der Änderungsbereich der 10. FNP-Änderung umfasst die Fl.Nr. 986/1, sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nummer 986 der Gemarkung Stulln.
Er hat eine Gesamtfläche von ca. 12.705 m² (ca. 1,27 ha).
Der vollständige **Verfahrensvermerk** ist auf dem Planblatt der Endfassung des Bauleitplans zu finden.

8.2 Lage und verkehrliche Anbindung

Die Ortschaft „Stulln liegt im Westen des Landkreises Schwandorf in der Oberpfalz auf einer Höhe von 377 m“. „Stulln, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Region zwischen Schwandorf und Nabburg im Oberpfälzer Wald, war bis in die achtziger Jahre überwiegend vom Bergbau und der Landwirtschaft geprägt. […] In den letzten Jahrzehnten hat sich Stulln, […] zu einem modernen Wohn- und Industrieort sowie zu einer attraktiven Heimatgemeinde gerade für junge Familien entwickelt“ [Homepage der Gemeinde Stulln].

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stulln südlich des Allgemeinen Wohngebietes „Wiesenweg II“. Zur St 2156 im Westen sind es etwa 900 m, von dort zum Stadtzentrum von Nabburg nordöstlich von Stulln sind es ca. 6 Kilometer. Dort befindet sich auch die Autobahnauffahrt Nr. 30 auf die A 93. Eine weitere Autobahnauffahrt (31) liegt südöstlich von Stulln in Schwarzenfeld und ist ebenfalls ca. 6 Kilometer entfernt. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Nabburg und Schwarzenfeld (Bahnlinie Regensburg-Weiden).
„Von überörtlichen Straßen und Bildungseinrichtungen sind wir gut erschlossen. Vom Autobahnkreuz und Eisenbahnknotenpunkt bis hin zu allen weiterführenden Schularten ist alles in Kürze erreichbar. Im Umkreis von 50 km finden Sie auch Fachhochschule, Universität und Uniklinik.“ (Quelle: Grußwort des 1. Bürgermeisters der Gemeinde Stulln Hans Prechtl – (https://www.stulln.de/rathaus-buergerservice/buergermeister-und-gemeinderat/grusswort-des-buergermeisters - Stand 06.11.2025).

8.3 Änderungsbereich und Nutzungen

Für angrenzende Flächen, nicht aber für den Geltungs- bzw. Änderungsbereich, liegen zum Teil Bebauungspläne und Bauleitplan-Änderungen vor (in der Abbildung grau mit gelbem Rand).
Auf Grund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wurden in den Jahren 2019 und 2021 zwei Bebauungspläne auf der Flurnummer 986 aufgestellt [Quelle der Angaben und der Abbildung rechts BayernAtlas [https://atlas.bayern.de/…]:

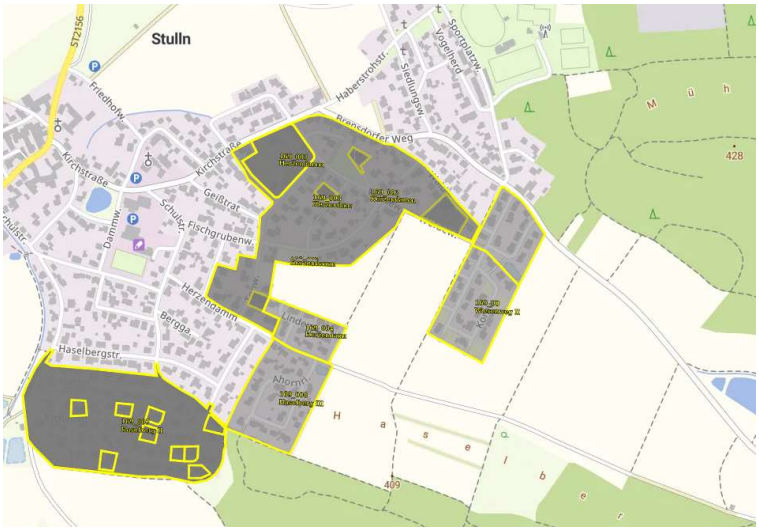
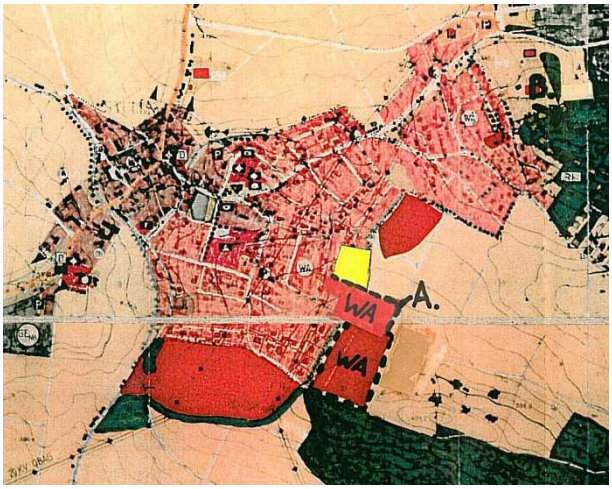


Abbildung 30: Angrenzende Bebauungspläne.

Quelle: BayernAtlas - November 2025 (Bay. Vermessungsverwaltung - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas)

Flächennutzungsplan



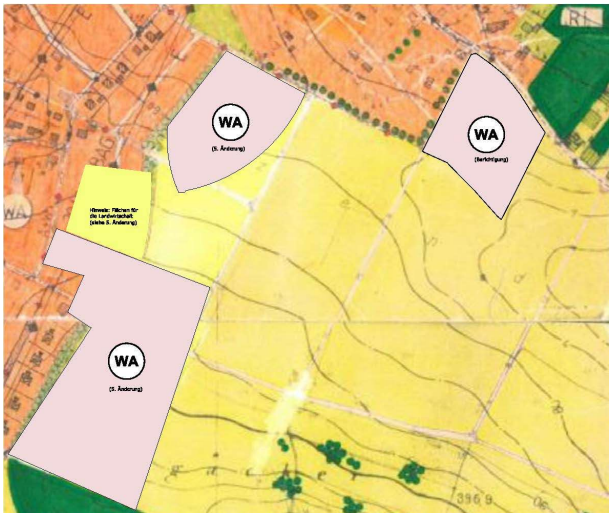


Abbildung 31: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln

vom 21.04.2009, wirksam mit Bekanntmachung vom 03.07.2009

Abbildung 32: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln mit Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 27. Mai 2019

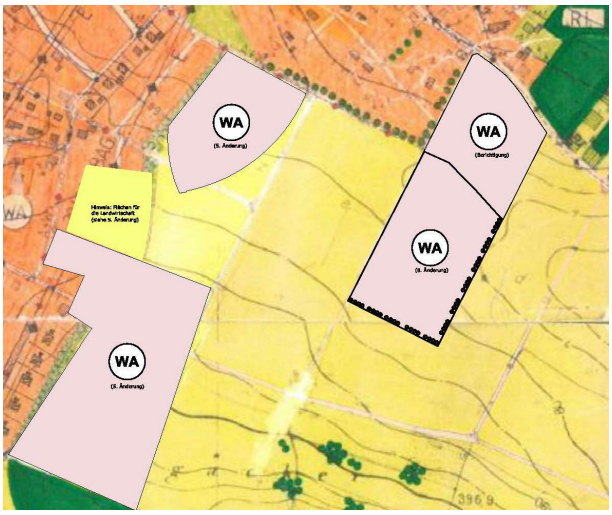


Abbildung 33: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln (Endfassung vom 15.12.2020).

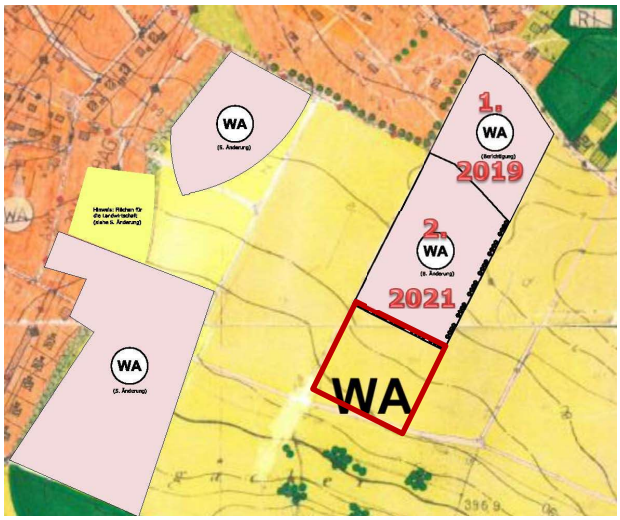


Abbildung 34: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP mit grober Lage des geplanten Baugebietes.

Der Änderungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan[38] (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

8.4 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalte und wichtigste Ziele der Bauleitplanung werden ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt. Dies wird hier soweit Übereinstimmung besteht nicht noch einmal wiederholt.

8.5 Bedarfsbegründung

Hier erfolgt die Prüfung des Bedarfs neuer Wohnflächen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Grundlagen der Überprüfung

Die Prüfung des Bedarfs erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“[39], sowie auf Grundlage der Checkliste der Reg. der Oberpfalz[40] und weiterer Hinweise und Informationen der Landesplanung an der Regierung der Oberpfalz (Modellhafte Bedarfsermittlung …).

[38] Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“ nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020. Berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebiet „Wiesenweg II“, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP mit Aushang am 25.03.2021.

[39] **Auslegungshilfe** „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 05. Dezember 2023 mit Mail vom 10.01.2024 – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

[40] Regierung der Oberpfalz – **Checkliste zum Bedarfsnachweis** – letzter download Nov. 2024. https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/2024_checkliste_bedarfsbegruendung.pdf

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). (…) Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand dieser Hinweise nachvollzogen, ob Bauleitplanungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde“[39].

Grundlagen der Bedarfsermittlung und -begründung (Strukturdaten …)

Siehe den Anhang zum Bedarfsnachweis ab Seite 99.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde, Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategien

Die Aktivierungsstrategien werden behandelt bei „Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale“ ab Seite 99. Zu den Flächenpotenzialen und deren Verfügbarkeit ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe 39 eine vollständige Aufstellung der den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbaren Flächenpotenziale erforderlich. Hierzu zählen:

• Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.	Siehe hierzu den Anhang zur Bedarfsbegründung (ab Seite 99 und Seite 101ff).
• Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.	
• Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.	
• Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.	
• Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.	

Die Aufstellungen hierzu sind im Anhang zu finden (ab Seite 99). Die Ergebnisse wurden in die „Ermittlung des rechnerischen Bedarfs an Wohnbauflächen“ ab Seite 99 eingearbeitet.

8.5.1 Bevölkerungsentwicklung und Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

„Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden. Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Insofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung“[41] (siehe hierzu auch oben „Bestehende Flächenpotenziale …“).

[41] **Auslegungshilfe** „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 05. Dezember 2023 mit Mail vom 10.01.2024 – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

8.6 Übergeordnete Planungen und Umgang mit den fachlich einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (Z) anzupassen und Grundsätze der Raumordnung (G) sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB, Art. 3 BayLplG).
Die Vorgaben des **Landesentwicklungsprogramms Bayern** (LEP vom 01.06.2023[42]) wie Erfordernis einer „nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung“ oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“ werden in der Planung soweit möglich berücksichtigt, zu den Problemen bei der Umsetzung siehe unten.
Das Landesentwicklungsprogramm gibt vor (Ziel 3.2): „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“; auch laut Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2) sollen „Maßnahmen zur Innenentwicklung“ helfen Bodenversiegelungen zu begrenzen, statt **landwirtschaftlich genutzter Flächen** sollen Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.
Zu Ziel LEP 3.2 und § 1a Abs. 2 BauGB: Ohne **Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen** können die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Stulln nicht ausreichend berücksichtigt werden, eine **vorrangige Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung** erfolgt soweit möglich, scheitert aber bisher im Wesentlichen an der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundbesitzer.

Gefordert wird auch eine **Konzentration der Siedlungstätigkeit** auf vorhandene Siedlungen mit ausreichend Infrastruktur (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG): Aufgrund der vor Ort ansässigen Firmen (Arbeitgeber) sind in Stulln ausreichend Wohnbauflächen erforderlich, um die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen mit dem Rad und zu Fuß soweit möglich zu fördern. Das gilt auch für Orte, die wie Stulln keine zentralörtliche Funktion haben. Zudem liegen mit Nabburg und Schwandorf Mittelzentren im näheren Umfeld (LEP Strukturkarte[42]).

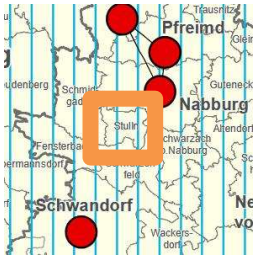


Abbildung 35: Ausschnitt aus dem LEP – Strukturkarte

Der **demographische Wandel** als Grundlage einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** (zu Ziel LEP 1.2.1 und G 3.1.1 des LEP) ist Grundlage der gemeindlichen Überlegungen.
Diese Vorgaben werden durch die vorliegende Planung umgesetzt, den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird nachgekommen. Zur Berücksichtigung des demographischen Wandels siehe auch Kapitel 8.5 Bedarfsbegründung ab Seite 85.

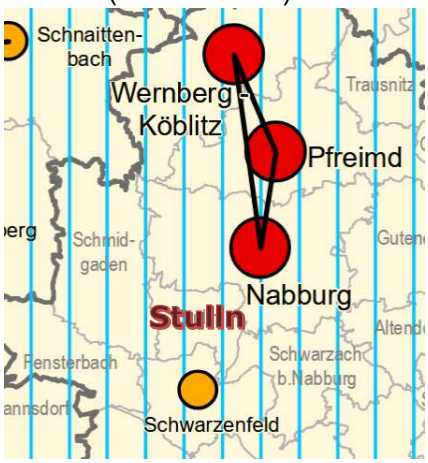
Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:
Die **Land- und Forstwirtschaft** soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, der nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan wird folgendes Ziel im Bereich „Siedlungsstruktur“ angestrebt:

[42] LEP – Landesentwicklungsprogramm - https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf

„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“ (Ziele B II 1.1).



Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord[43], Karte 1 Raumstruktur, ist der Bereich östlich von Stulln als „Allgemeiner ländlicher Raum“ sowie als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

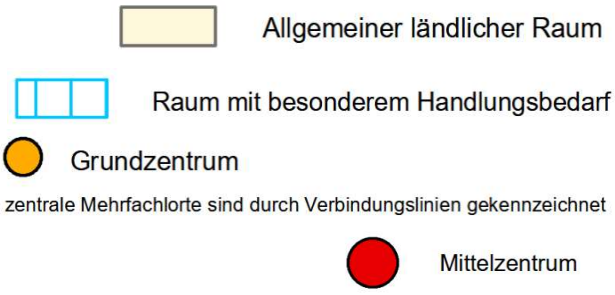


Abbildung 36: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur

Zu den folgenden Punkten siehe auch den Umweltbericht im Anhang zur Begründung (S. 91):
Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Änderungs-bereich nicht in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**.
In Bezug auf die „**Ökologisch-funktionelle Raumgliederung**“ ist der Bereich als „Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)“ gekennzeichnet.
Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:
Die **Land- und Forstwirtschaft** soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

ABSP

Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen, die den Planungsraum unmittelbar betreffen, gibt es im **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Schwandorf** nicht.
Das Arten- und Biotopschutzprogramm Schwandorf (ABSP[44], Hrsg. Bay. StMLU, 10. März 1997) führt zur naturräumlichen Untereinheit `Pennading-Schmidgadener Halbgraben` (070-E) keine Informationen auf.

Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebiets nicht ausgewiesen[45], **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind keine zu finden. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

[43] Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm - u.a. Karte 1 Raumstruktur, Stand: 01. Juni 2022
[44] ABSP - Hrsg. Bay. StMLU, 10. März 1997 - https://www.lfu.bayern.de/download/natur/absp/text_sad.pdf - November 2025
[45] Bayern-Atlas - https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ - zuletzt November 2025

8.7 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden in Kapitel 8.2 und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

8.8 Städtebauliches Grundkonzept für Art und Maß der Nutzung, Ver- und Entsorgung

Art und Maß der Nutzung werden ausführlich im Bebauungsplan behandelt, die Begründung für die Darstellung als Wohngebiet findet sich wie der Anlass der Planaufstellung oben ab Seite 83 (ab Kap. 8.2).
Die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallentsorgung sind sichergestellt (siehe hierzu den Bebauungsplan im Parallelverfahren).
Das Baugebiet soll so schnell wie möglich verwirklicht werden; die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

8.9 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Mensch und Bevölkerung

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt. Siehe Kapitel „5.8 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“, sowie insbesondere im Umweltbericht bei „6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch“.

8.10 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Dieser Punkt wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und hier nicht noch einmal wiederholt.

8.11 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

8.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

8.13 Anhang zur Begründung der FNP-Änderung

Teil der Begründung ist der Umweltbericht im Anhang zur vorliegenden Begründung sowie der „Anhang zur Bedarfsbegründung“ ab Seite 99.

Vorentwurf vom 03. März 2026 , mit redaktionellen Änderungen bis 19.02.2026

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel (Landschaftsarchitekt BYAK 174656)
Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl (Landschaftsarchitektin BYAK 180418)

RENNER
+ HARTMANN
CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: BP_WA Stulln_WiesenwegIII_V_Begründ_Umweltber_03Mrz26_St18Feb2026.docx)

9. Umweltbericht zur FNP-Änderung

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil des Bauleitplans zu erstellen. „Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung".

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Die Bearbeitung des Umweltberichts folgt dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem … Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem … gleichzeitig durchgeführten Bauleit-planverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden" (§ 2 Abs. 4 BauGB).

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Zielsetzung der Gemeinde Stulln ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung den örtlichen Bedarf an zentrumsnahen Wohnbauflächen zu decken.
Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach zentrumsnahen Bauplätzen im Gemeindegebiet von Xxx, in Kombination mit der Verfügbarkeit der Flächen. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen. Der Änderungsbereich wird zurzeit im Wesentlichen als Acker genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan[46] (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb ist die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Standort, Nutzungen usw. werden im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern[47] (LEP Stand 01. Juni 2023) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung" oder die Ausweisung neuer Siedlungsflächen „in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten", werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt – siehe hierzu insbesondere die Erläuterungen bei Kapitel 8.6 ab Seite 87, die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes wird auch in anderen Kapiteln (ABSP … Schutzgüter …) detaillierter erläutert.

[46] Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg" nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020. Berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebiet „Wiesenweg II", in Kraft getreten mit der Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP mit Aushang am 25.03.2021.

[47] LEP Bayern - https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf (Lesefassung Stand 01. Juni 2023)

Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Gemäß Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans liegt der Änderungs-bereich nicht in einem **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**.
In Bezug auf die „**Ökologisch-funktionelle Raumgliederung**“ ist der Bereich als „Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)“ gekennzeichnet.
Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:
Die **Land- und Forstwirtschaft** soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, die nicht direkt kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Der Änderungsbereich liegt in einem „Gebiet mit mäßiger Belastung“ (siehe nebenstehende Abbildung).

Abbildung 37: Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord – Ausschnitt aus Karte 1 Raumgliederung – Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung

Land- und Forstwirtschaft

Ziele B III 1 Land- und Forstwirtschaft
„Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen“.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, der nicht kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Die land- und forstwirtschaftliche Landnutzung prägt in weiten Teilen das Landschafts- und Siedlungsbild der Region, nicht aber im Bereich der Bebauungsplan-Aufstellung, welcher in einem „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ liegt.

Die Vorgaben und Zielsetzungen des Regionalplans und der Landesplanung wurden der Bauleitplanung zu Grunde gelegt (wie auch in anderen Kapiteln detaillierter erläutert) und werden bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen und bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange berücksichtigt.

Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und ihre Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung

Im Folgenden die Darstellungen im FNP mit LP mit Auszügen aus der Erläuterung der Planzeichen („Legende“):

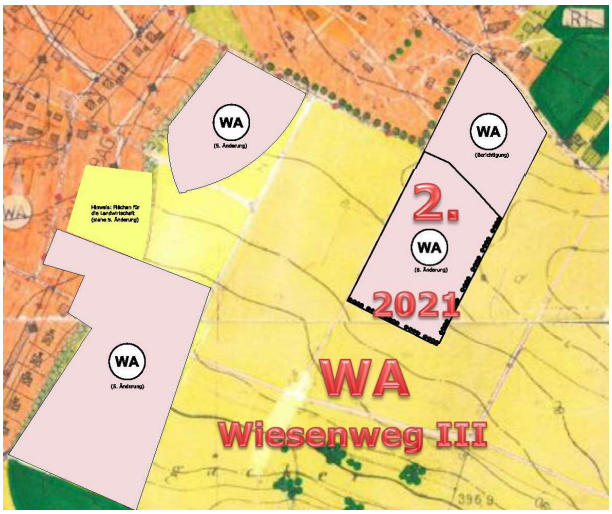


Abbildung 38: Ausschnitt (unmaßstäblich) aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stulln (Endfassung vom 15.12.2020)..

Darstellung im wirksamen FNP (Flächennutzungs- und Landschaftsplan- [48])
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft Acker Wiese **Art der baulichen Nutzung** WA Allgemeine Wohngebiete MD Dorfgebiete MI Mischgebiete GE Gewerbegebiete S Sondergebiete

Änderung des FNP / Auswirkungen
Im Geltungsbereich ist im wirksamen FNP keine **Art der baulichen Nutzung** dargestellt. Die Flächen im Geltungsbereich sind im Wesentlichen als „**Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**“ dargestellt. Es erfolgt die Ausweisung als „**Allgemeines Wohngebiet**“. **Nutzung**: Derzeit werden die Flächen im geplanten WA-Gebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB zu berücksichtigen. Auswirkungen: Der **Verlust an landwirtschaftlichen Flächen** kann **nicht** ausgeglichen werden. Andererseits ist dieses bereits gut erschlossene Baugebiet auf Grund der zentrumsnahen und gut angebundenen Lage vorrangig zu entwickeln.

[48] Flächennutzungsplan der Gemeinde Stulln, beschlossen am 09.08.1983, wirksam mit Bekanntmachung vom 26.06.1991, Planverfasser: Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz, Regensburg; berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebietes „Stulln Ost, Am Brensdorfer Weg“ nach § 13b BauGB – Satzungsbeschluss am 27. Mai 2019, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 26.07.2019, die Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP erfolgte mit Aushang am 15.05.2020. Berichtigt mit Satzung für das Allgemeine Wohngebiet „Wiesenweg II“, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung der berichtigten Fassung des FNP mit Aushang am 25.03.2021.

Schutzgebiete, Biotopkartierung, Verbotstatbestände im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebiets nicht ausgewiesen , **Biotope** der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung sind keine zu finden. Natura-2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
Etwa 1 km östlich beginnt das Gebiet des **Naturparks „Oberpfälzer Wald**“ (NP-00008) und das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00567.01“ „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“. Dort wo das Tal in den Talraum der Naab mündet ist auch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und ein Bodendenkmal zu finden (siehe 6.2.4 und 6.2.2).
Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 6.2.5 „Pflanzen …“ ab Seite 58 abgehandelt.

9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

9.4 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt.

9.5 Auswirkungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung auf die Schutzgüter

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die über die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführten hinausgehen. Siehe hierzu das entsprechende Kapitel im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Wiesenweg III“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:
Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine alternative Erweiterung der vorhandenen Baugebiete nach Osten am Brensdorfer Weg geprüft. Hierbei müsste das Taltiefste, wie im westlich angrenzenden Baugebiet „Stulln Ost (Am Brensdorfer Weg)“ zum Wasserabfluss freigehalten werden. Eine Zufahrt zum Brensdorfer Weg wäre erforderlich. Die Gemeinde Stulln

bevorzugt eine Erweiterung in südliche Richtung. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes sind bei beiden Varianten nicht wesentlich unterschiedlich. Bei einem Verzicht auf eine Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würden die Flächen im Geltungsbereich in ihrer bisherigen Nutzung (Acker) erhalten bleiben. Die Gemeinde könnte der Aufgabe, ihre Wohnfunktion zu stärken nicht nachkommen oder müsste – soweit überhaupt möglich – auf weniger geeignete Flächen ausweichen. Flächenverbrauch und Versiegelung würden an dieser Stelle unterbleiben.

9.7 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da diese Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keinen Eingriff bedeutet und für sich allein keine weiteren Eingriffe ermöglicht.

9.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Dieser Punkt wird ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.

9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umwelt-Auswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Aussagen zum Monitoring in der Begründung und im Umweltbericht zu finden.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stulln plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wiesenweg III“. Auf einer Fläche von ca. 1,27 ha („räumlicher Geltungsbereich“ des Bebauungsplans) sollen Wohnbauflächen entstehen. Durch die Ausweisung des Gebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird in einem Bereich auf im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Erweiterung in Anschluss an bestehende Wohnsiedlungen erreicht. Zentraler gelegene Flächen, die auch noch bezahlbar sein sollen, stehen nicht zur Verfügung. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger oder schlechter angebundener Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.
Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist der vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Es werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet; dabei soll die Umweltprüfung im zweiten Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Vorrangig sollen Eingriffe zum Nachteil der Schutzgüter vermieden werden, wenn dies nicht möglich ist, werden diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten, verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche / Boden“ und „Landschaft“ (Orts- und Landschaftsbild). Für weitere Schutzgüter werden Maßnahmen festgesetzt, unter anderem um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten. Die Flächennutzungsplan-Änderung hat keine eigenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgütern. Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde die folgende Aufstellung übernommen.
Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	**Wesentliche Wirkungen / Betroffenheit**	**Bewertung (Erheblichkeit)**
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ 0,4 plus Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung (einschließlich Überbauung) von bis zu ca. 0,5 ha möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von ca. 1,27 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. „Wassersensiblen Bereiche“ werden nicht tangiert. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist zur Abflussverzögerung die Anlage von Regenrückhalteteichen geplant. Hangwasser soll geordnet abgeleitet werden.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Insgesamt werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, die allerdings intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale bekannt; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt

Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Kata-strophen.	voraussichtlich nicht betroffen

(Quelle: Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 74f)

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind im Hinblick auf die Änderung des Flächen-nutzungsplanes in den verschiedenen Teilbereichen nicht festzustellen.

9.11 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (nach Anlage 1 Abs. 3 d Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 – BGBl. I S. 3634).
Eine ausführlichere Liste ist bereits im Umweltbericht des Bebauungsplans zu finden. Diese wird hier nicht nochmal vollständig wiedergegeben.

Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand: 05. Dezember 2023 mit Mail vom 10.01.2024 – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003); Fortschreibung Dezember 2021.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) http://fisnat.bayern.de/finweb/ -

Bayern-Atlas https://geoportal.bayern.de/bayernatlas

Regierung der Oberpfalz – Checkliste zum Bedarfsnachweis – letzter download Nov. 2024.
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/2024_checkliste_bedarfsbegruendung.pdf

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) - 2002 / 2024 - Hrsg.: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Stand: Mai 2025, https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/...
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/0_gesamtfassung_1.9.2024.pdf
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/zk1_raumstruktur.pdf
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/regionalplan_oberpfalz_nord_6_inhalt_zielkarte_landschaft_erholung_5.pdf

Siehe auch die Quellenangaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Vorentwurf vom 03. März 2026 , mit redaktionellen Änderungen bis 19.02.2026

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel (Landschaftsarchitekt BYAK 174656) und
Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl (Landschaftsarchitektin BYAK 180418)

RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Marienstraße 6
92224 Amberg
+49 (0)9621 / 4860-43
www.renner-consult.de

Geschäftsführer:
Christian Faderl, Georg Pröls
Amtsgericht Amberg
HRB-Nr.: 1578
USt.-IdNr.: DE133697871

(Datei: BP_WA Stulln_WiesenwegIII_V_Begründ_Umweltber_03Mrz26_St18Feb2026.docx)

10. Anhang zur Bedarfsbegründung

10.1 Anhang zur Bevölkerungsentwicklung und Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

10.1.2 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

„Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.“ Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten, stellt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr einen Folgekostenschätzer zur Verfügung.
Zur Ermittlung der zu erwartenden Folgekosten mit dem „Folgekostenschätzer“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr[52]: Dem Gemeinderat stehen als Grundlage der Abwägung Kostenschätzungen der Planer zur Verfügung. Die gesamten Kosten werden auf die Parzellen / Bauplätze umgelegt (Angaben der Gemeinde, Stand 13. April 2023). Hinweis: Es findet ein Umlegungsverfahren für die Flächen im Geltungsbereich statt.

Mehr Grünflächen und zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindungen bedeuten in der Regel auch Pflege und Unterhalt der Flächen, und somit zusätzliche Kosten, aber auch mehr Lebensqualität für die Bürger (auch angrenzender Gebiete). Letztendlich ist schwer anzusetzen welche Folgekosten tatsächlich in Folge der Bauleitplanung auf die Kommune zukommen, aber auch welche auf die Kommune zukommen, wenn nicht gehandelt wird (keine Ortsentwicklung stattfindet), und in der Folge möglicherweise Schulen, Kindergärten und die Gebäude ehemaliger Läden leerstehen. Auch wenn der gestiegene Bedarf aktuell zu Herausforderungen führt, auch weil zum Beispiel Erzieherinnen fehlen, zeigt die Entwicklung in überalterten Gesellschaften anderswo wie wichtig eine überlegte Ortsentwicklung ist.

Wichtig ist das Bewusstsein bei den Entscheidungsträgern, dass eine Bauleitplanung, ebenso wie der Verzicht auf eine Entwicklung der Kommune alle Arten von Folgen haben wird. Genau berechnen oder grob abschätzen lassen sich diese aber kaum.

10.2 Grundlagen der Bedarfsermittlung und -begründung, Struktur- und Entwicklungsdaten

10.2.1 Demografische Entwicklung

Hier werden noch Angaben zur demographischen Entwicklung ergänzt.

[50] Arbeitsgemeinschaft |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Leipzig, Stadt + Handel, Leipzig, W. RÖTH GmbH Landschaftsarchitekten I Stadtplaner, Amberg, ARCHITEKTURBÜRO ROESCH , Gebenbach, Leipzig, 16. Oktober 2019: INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) GEMEINDE KÜMMERSBRUCK.

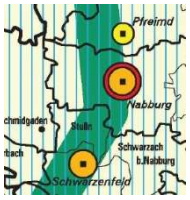
[51] Angaben der Gemeindeverwaltung Kümmersbruck mit Mail vom 13.04.2023 11:24 Uhr.

[52] Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07. Januar 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php

10.2.2 Strukturdaten

Einstufung im Zentrale Orte-System [62] - Kartenausschnitt: Reg.plan 2009 - Karte 1

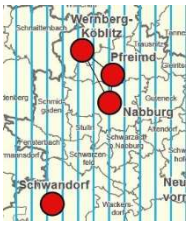
Stulln ist kein zentraler Ort. Die nächsten zentralen Orte sind laut Regionalplan die Unterzentren Schwarzenfeld und Nabburg (Regionalplan A III S. 2 2.3. „Mögliche Mittelzentren“ „Ziel aufgehoben“), sowie das Mittelzentrum Schwandorf. Im LEP (Stand 2018 – Anhang 1 - Zentrale Orte (zu 2.1.2) – S. 2) ist „Nabburg / Pfreimd / Wernberg-Köblitz“ als Mittelzentrum aufgeführt („Mehrfachzentren“).



Kartenausschnitt: Reg.plan 2009 Karte 1

Gebietskategorie gem. LEP

Im **Regionalplan** der Region Oberpfalz-Nord (6)[63], Karte 1 Raumstruktur, ist Stulln als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ eingestuft, im **LEP** ist Stulln in die Kategorien „Allgemeiner ländlicher Raum“ sowie „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft (siehe Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.**f).



Kartenausschnitt aus LEP 2018 Anhang 2 Strukturkarte

Verkehrsanbindung

Zur St 2156 im Westen sind es etwa 900 m, von dort zum Stadtzentrum von Nabburg nordöstlich von Stulln sind es ca. 6 Kilometer. Dort befindet sich auch die Autobahnauffahrt Nr. 30 auf die A 93. Eine weitere Autobahnauffahrt (31) liegt südöstlich von Stulln in Schwarzenfeld und ist ebenfalls ca. 6 Kilometer entfernt. Die nächsten Bahnhöfe mit Zusteigemöglichkeiten zu den Regionalzügen befinden sich in Nabburg und Schwarzenfeld. Im Bereich des Ortszentrums befindet sich eine Haltestelle der Buslinie Schwandorf – Weiden.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Stulln hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals vom Bergbau und der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zum modernen Wohn- und Industrieort u. A. mit mehreren Chemiebetrieben entwickelt. „Am 30.06.2019 boten Handwerk und Industrie 553 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze am Ort an, Tendenz insbesondere aufgrund der Erweiterung der Pharma Stulln GmbH weiter steigend“ (Quelle: Herr Bgm. Prechtl und Bundesagentur für Arbeit[64]). Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist ebenfalls sehr positiv.

Weitere Indikatoren

Anbindung: Die **Ortsmitte** und somit Bushaltestelle, Kindergarten und Schule, Kirche, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten sind vom Baugebiet aus nicht nur mit dem KFZ sondern auch zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen.

[62] Regionalplan 01.07.2007 - Begründungskarte 2 https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm

[63] Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) http://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6-inhalt.htm

[64] Bundesagentur für Arbeit „Gemeindedaten aus der Beschäftigungsstatistik“ / Herr Bgm. Prechtl mit Mail am 02.10.2020

10.3 Entwicklungspotenziale

1	Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.	Siehe die folgenden Seiten.
2	Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht (Ortseinbeziehungssatzung …).	
3	Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.	
4	Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.	
5	Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.	