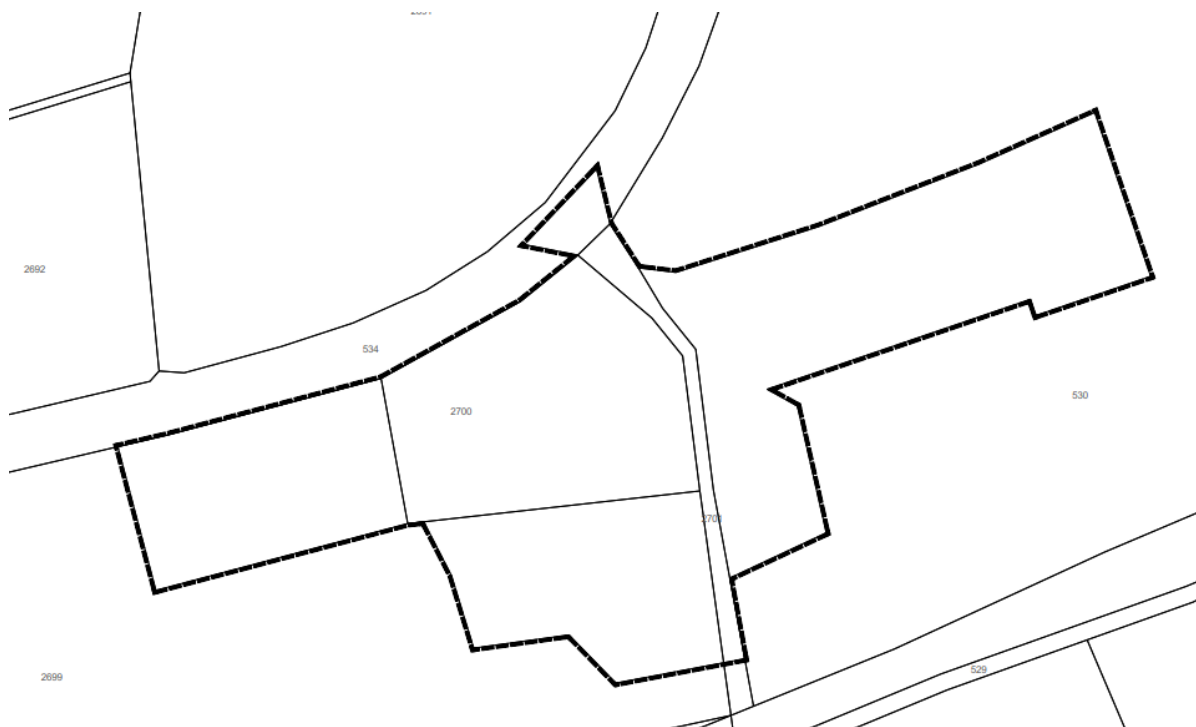




Stadt Bärnau
Landkreis Tirschenreuth

**Bebauungsplan „Birkholmhof“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 08.10.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Bärnau
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Michael Schedl

Markplatz 1
95671 Bärnau

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jeroen Erhardt**
Stadtplaner ByAK
Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur
Lea Karl
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand Vorentwurf vom 08.10.2026

Nürnberg, 08.10.2026
TB | MARKERT

Bärnau, _____
Stadt Bärnau

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Michael Schedl

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	6
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	12
A.5.3	Naturschutzrecht.....	12
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
A.5.5	Immissionsschutz.....	20
A.5.6	Denkmalschutz	20
A.6	Planinhalt.....	21
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.6.2	Art der baulichen Nutzung.....	21
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	24
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
A.6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	25
A.6.6	Grünordnung.....	25
A.6.7	Artenliste.....	27
A.6.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	28
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	32
A.6.10	Flächenbilanz.....	33
B	Umweltbericht	34
B.1	Einleitung.....	34
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	34
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	35
B.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	38
B.2.1	Fläche	39
B.2.2	Boden	42
B.2.3	Wasser	43
B.2.4	Luft	44
B.2.5	Klima.....	44
B.2.6	Tiere und biologische Vielfalt	45
B.2.7	Pflanzen und biologische Vielfalt.....	48
B.2.8	Mensch /menschliche Gesundheit	49
B.2.9	Landschaft	49
B.2.10	kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	50
B.2.11	Wechselwirkungen.....	51
B.2.12	Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange	51
B.2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	52

B.2.14	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	52
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante.....	53
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	53
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	53
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	54
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	54
B.4.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	55
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	55
B.6	Zusätzliche Angaben	55
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	55
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	56
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	56
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	56
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	57
C	Rechtsgrundlagen.....	59
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	60
E	Abkürzungsverzeichnis	62

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der bereits bestehende „Birkholmhof“. Der Hof wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt; diese Nutzung wurde jedoch im Laufe der Zeit weitgehend aufgegeben. Stattdessen hat sich der Standort zu einem Schwerpunkt für Ferienwohnen entwickelt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hallen und Nebengebäude dienen heute als Lager- und Werkstattflächen. Diese werden insbesondere für den Betrieb und die Unterhaltung der Ferienwohnungen sowie der zugehörigen Freizeit- und Erholungsangebote genutzt. Darüber hinaus wird der Hof von der Eigentümerfamilie selbst generationenübergreifend bewohnt.

Zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebs beabsichtigt der Vorhabenträger, das bestehende touristische Angebot gezielt auszubauen. Hierzu ist die Errichtung von fünf zusätzlichen Ferienunterkünften in Form von Tiny Houses vorgesehen. Darüber hinaus soll ein Betriebsleiterwohnhaus für die jüngste Generation der Eigentümerfamilie geschaffen werden, um die Fortführung und Betreuung des Betriebs auch künftig sicherzustellen.

Ergänzend ist im westlichen Bereich des Plangebiets die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes vorgesehen. Dieses dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen für die vom Sohn der Eigentümerfamilie ausgeübte landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie den damit verbundenen Maschinenverleih.

Für die Grundstücke gilt derzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, weshalb für die geplanten Nutzungen kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da das Plangebiet im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der bestehenden touristischen Nutzung, ergänzt durch eine neue landwirtschaftliche Nutzung, geschaffen werden. Ziel ist es, das vorhandene Angebot an Ferienunterkünften bedarfsgerecht zu erweitern und damit die touristische Attraktivität des Standorts sowie die lokale Wirtschaft zu stärken.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine verträgliche Steuerung der Nutzungen sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Bei der Planung sollen überdies die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in seiner Sitzung am 10.09.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Birkholmhof“ für das Gebiet östlich von Iglersreuth aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Iglersreuth und liegt in etwa 4,5 km Entfernung zum Hauptort Bärnau. Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße „TIR 1“ erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 530 (Teilfläche), 534 (Teilfläche), 2699 (Teilfläche), 2700 und 2701 (Teilfläche) der Gemarkung Schwarzenbach.



Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist im zentralen nördlichen Bereich durch den Birkholmhof bebaut. In dem südöstlichen Gebäude des Hofes befinden sich Ferienwohnungen sowie Wohnräume der Eigentümerfamilie. Der rechte Teil des Gebäudes wird von der Familie genutzt, im linken befinden sich derzeit 6 Ferienwohnungen. Die um die Ferienhaus- und Wohnnutzung befindlichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Hallen und Nebengebäude dienen heute als Lager- und Werkstattflächen. Sie werden insbesondere für den Betrieb und die Unterhaltung der Ferienwohnungen sowie der zugehörigen Freizeit- und Erholungsangebote genutzt. Von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Kleintierhaltung (Ziegen und Hühner) verblieben, die sich westlich des Hofes befindet.

An den Hof schließt sich nach Süden ein Freizeit- und Erholungsbereich an. Dieser umfasst derzeit eine Sauna, einen Grillplatz mit Außenküche, eine Kneippanlage sowie einen Schwimmteich. Im östlichen Bereich befindet sich zudem eine Spielwiese mit Spielangeboten für Kinder. Die Freizeit- und Erholungsnutzungen sind durch Gehölz- und Pflanzstrukturen gegenüber der freien Landschaft eingegrünt und landschaftlich eingebunden.

Weiter südlich der bestehenden Eingrünung befindet sich eine Fläche, die als Standort für touristische Übernachtungsangebote genutzt wird. Hier werden drei Stellplätze für Wohnmobile oder zum Zelten angeboten.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende Kreisstraße „TIR 1“, die auf die Bundesstraße 15 führt. In Richtung Osten ist der Hauptort der Stadt Bärnau über die St2172 zu erreichen. Das Zentrum von Bärnau ist etwa 4,5 km vom Plangebiet entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt befindet sich in Wiesau (Oberpf.). Hier verkehren Regionalexpress- und -bahnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt im Ortsteil Iglersreuth.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild sowie die nähere Umgebung des Plangebietes sind geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne weitere Gebäudebestände.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Norden nach Süden ab. Die Höhenlage variiert dabei von ca. 600 m ü. NHN im nordöstlichen Teil des Plangebiets bis auf ca. 593 m ü. NHN im südlichen Bereich des Camping- und Zeltplatzes.



Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien, Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

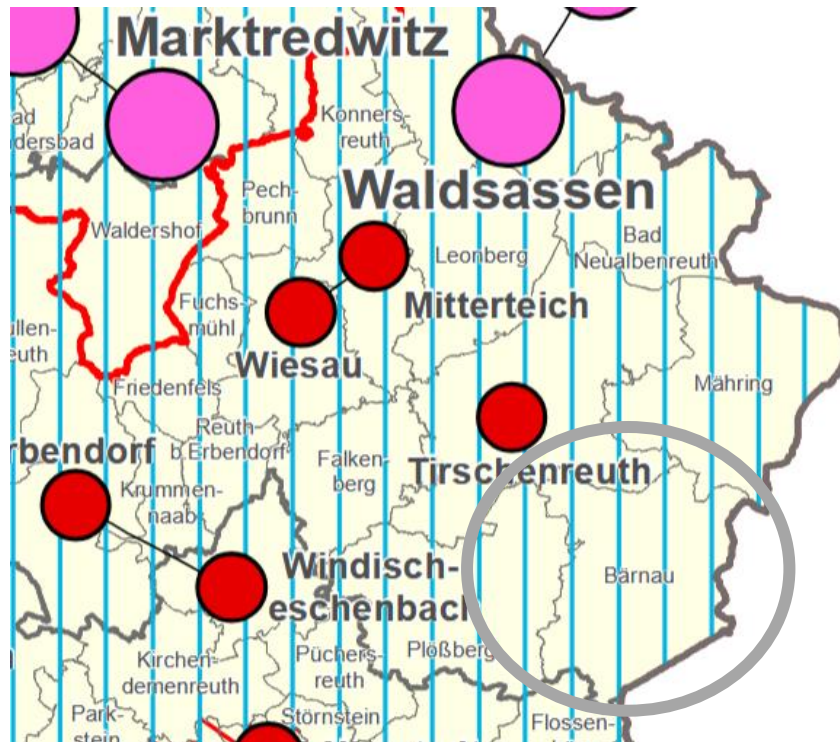
Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

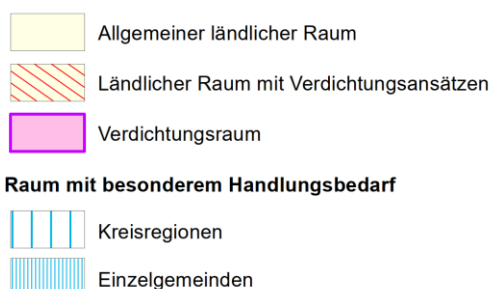
A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Bärnau befindet sich im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth. Es liegt entsprechend der Darstellung der Strukturkarte aus dem Jahr 2022 im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Tirschenreuth in etwa 16 km Entfernung.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

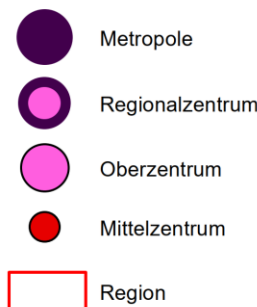


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, 2022

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen

insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe solle ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (LEP 3.3, Ziel).

5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden (LEP 5.1, Grundsatz).

7. Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1, Grundsatz).
- In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (LEP 7.1.3, Grundsatz)

A.5.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Im Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) ist Bärnau als Grundzentrum ausgewiesen. Es befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

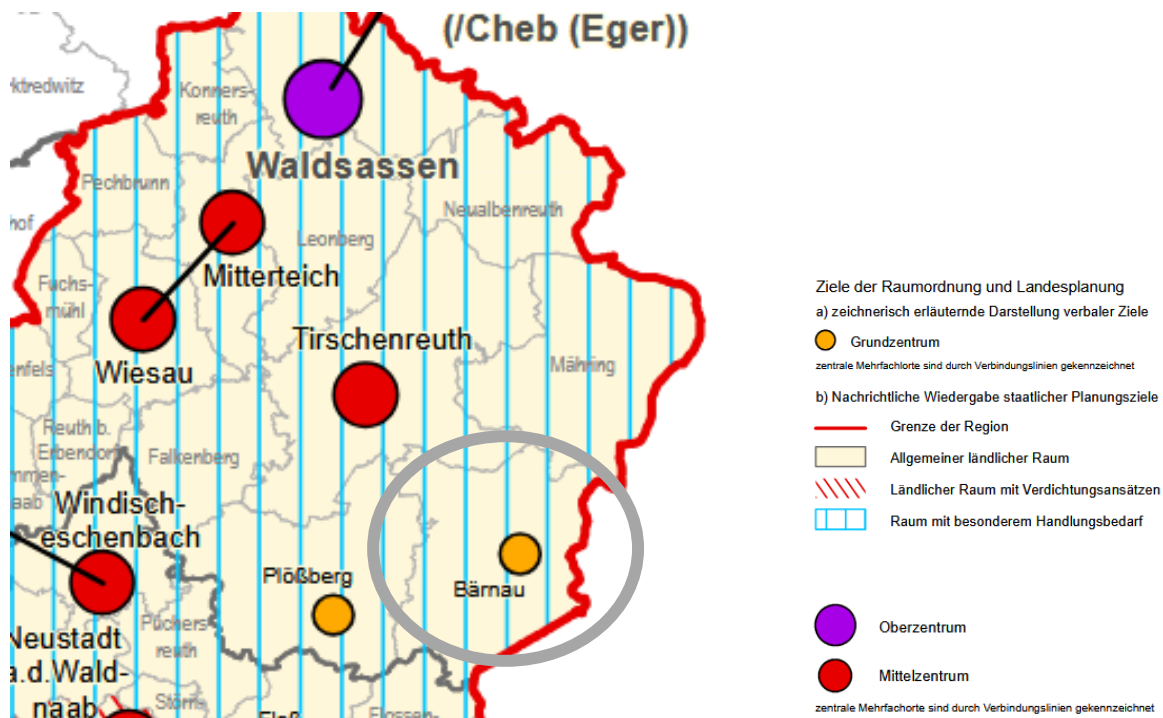


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Oberpfalz Nord, 2022

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig.

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen (Grundsatz 1.1).
- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für [...] Freizeit sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, sodass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden (Grundsatz 1.2).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht (Grundsatz 1.3).

2 Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung

- Es soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen ausgeglichen werden (Grundsatz 2.1).

3 Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

- In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden (Grundsatz 3.1).
- Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern (Ziel 3.3).

4 Zentrale Orte

- Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt. [...] Landkreis Tirschenreuth
Bärnau, [...] (Ziel 4.1.1)
- Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren (Grundsatz 4.3.1).

BI Natur und Landschaft

- Die regionalen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes als Erholungsgebiete für die landschaftsbezogene ungestörte Erholung entsprechend ihrem besonderen Charakter gesichert und entwickelt werden (Ziel, 7).

BII Siedlungswesen

- Dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten soll vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden. Campingplätze sollen insbesondere im Oberpfälzer Wald, [...] geschaffen werden.

BIII 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.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Bärnau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind die Kreisstraße sowie die entlang dieser verlaufenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nachrichtlich dargestellt. Bei diesen Zonen handelt es sich um überlagernde Darstellungen; die tatsächliche Nutzung der betroffenen Flächen stellt sich ebenfalls landwirtschaftlich dar.

Da die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt werden sollen, entspricht die Planung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

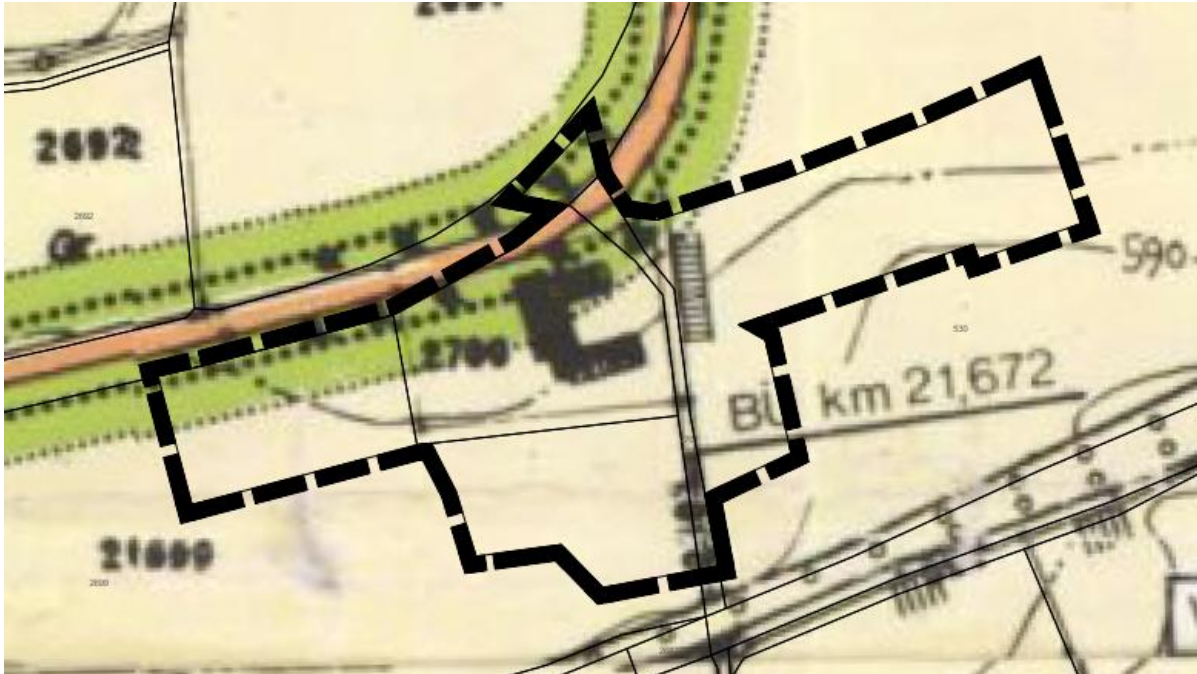


Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich ebenso keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Im näheren Umfeld (etwa 20 m südlich) befinden sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Aufgelassene Bahnlinie Bärnau – Liebenstein“.



Abbildung 6: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert), hier: geschützte Landschaftsbestandteile (lila), Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Siedlung und Gehölze, landwirtschaftliche Flächen

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser.

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

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.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Offenlandbereiche des Planungsvorhabens sind potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere, da alle Bestandsgebäude in Ihrem aktuellen Status erhalten bleiben und keine Abrissarbeiten geplant sind.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die erhalten und erweitert werden.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen bzw. des Erhalts bestehender Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Zauneidechse, Kreuzotter und die Schlingnatter sind die neu bebaubaren Flächen zu strukturarm, da es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Im bereits bebauten Bereich (keine zusätzliche Bebauung geplant) sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate.

Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch den Bau des Vorhabens für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Hier sei jedoch erwähnt, dass sich potenzielle Habitate der Zauneidechse und der Schlingnatter südlich des Plangebietes befinden könnten, da hier Flächen einer ehemaligen Bahnlinie stillgelegt wurden. Jedoch wirkt die landwirtschaftliche Nutzung zwischen dem Plangebiet und dem potenziellen Habitat als natürliche Barriere.

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchschröte ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt, da sich südlich des Plangebietes ein kleines Gewässer befindet. Eingriffe in das Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert, da es nur zu baulichen Änderungen auf aktuell landwirtschaftlichen genutzten Flächen (BNT A11) kommt.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer

- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehender Kulisseneffekte sowie aufgrund der Lage im Umfeld der TIR1 unwahrscheinlich.

Die **Feldlerche** brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt es ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in direkter Nähe zu Bestandsgebäuden und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten anthropogen geprägten Landschaft mit wenig Struktur. Richtung Süden befinden sich jedoch zahlreiche Vernetzungselemente (Hecken/Feldgehölze). Im Zuge der Planung werden die vorhandenen Eingrünungsmaßnahmen erhalten und zusätzlich erweitert. Dies führt eher zu einer Verbesserung für die lokale Rebhuhnpopulation, da die weitere Trittsteinbiotope gebildet werden.

Eine Betroffenheit von Offenlandbrüter wird aufgrund vorhandener Kulisseneffekte als sehr unwahrscheinlich angesehen.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme der betroffenen Ackerflächen wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatschG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Großteil des Geltungsbereichs selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind potenziell die Heckenstrukturen und Gehölzstrukturen, die aktuell als Eingrünung der Anlage dienen und erhalten bleiben. Die Eingrünung wird im Zuge des Neubaus auf landwirtschaftlichen Flächen erweitert, was als positiv für gehölgebundene Vogelarten anzusehen ist. Um Verbotstatbestände für Gehölzbrüter ausschließen zu können, ergibt sich die Notwendigkeit zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme notwendige Rodungsmaßnahmen nur innerhalb der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände für diese Gilde ausgeschlossen werden.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind in Bayern häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind und keine Abrissarbeiten im Zuge des Verfahrens geplant sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch das geplante Vorhaben nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung voraussichtlich keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden. Jedoch sind die vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden im Zuge des Vorhabens neue Vegetationsbestände (erweiterte Eingrünung und Durchgrünung) im Plangebiet etabliert, die zu einer Verbesserung der Habitat-ausstattung für eine Vielzahl der betrachteten Gilden (z.B. Gebüschbrüter) führt.

A.5.5 Immissionsschutz

Nördlich der Fläche verläuft die Kreisstraße TIR 1. Gemäß BaySIS wurde im betroffenen Abschnitt im Jahr 2024 eine Verkehrszählung durchgeführt. Die vorliegenden Verkehrszähl-daten weisen für den betreffenden Straßenabschnitt eine geringe Verkehrsbelastung aus. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt insgesamt 169 Kraftfahrzeuge pro Tag. Davon entfallen 150 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr und 19 Fahrzeuge auf den Schwerverkehr. Von unverträglichen Verkehrslärmimmissionen ist aufgrund des geringen Verkehrs nicht auszugehen.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich landwirtschaftlich genutzten Flächen. Von diesen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

A.5.6 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie in der weiteren Umgebung sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- 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.
- 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.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkholmhof“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nr. 530 (Teilfläche), 534 (Teilfläche), 2699 (Teilfläche), 2700 und 2701 (Teilfläche) der Gemarkung Schwarzenbach. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,0 ha.

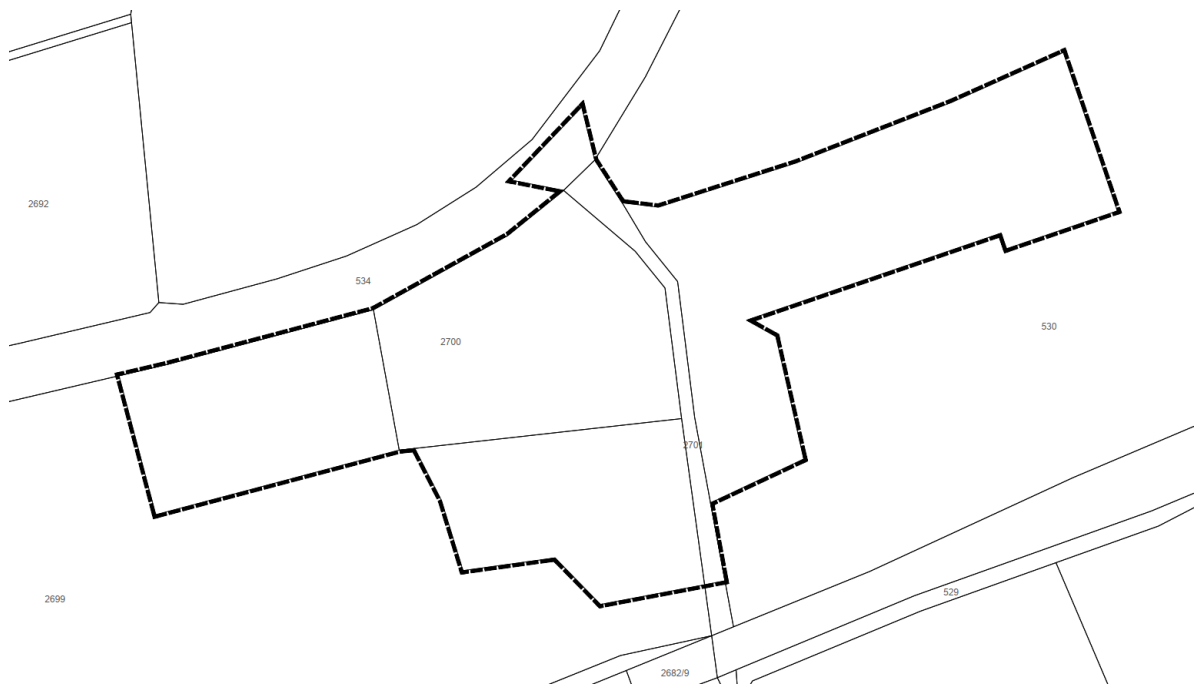


Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich im zentralen Bereich des Plangebiets an den bereits bestehenden Nutzungen des Birkholmhofs. Zur Weiterentwicklung des touristischen Angebots ist östlich der bestehenden Hofstelle die Errichtung zusätzlicher Ferienunterkünfte in Form von Tiny Houses sowie eines Betriebsleiterwohnhauses vorgesehen. Im westlichen Bereich des Plangebiets soll darüber hinaus ein Wirtschaftsgebäude errichtet werden. Dieses dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wurde ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und sonstigen dem Ferienaufenthalt dienenden Einrichtungen. Ergänzend sind landwirtschaftliche Nutzungen und Anlagen zulässig, soweit diese gegenüber der Ferienwohnnutzung untergeordnet bleiben und den Charakter des Gebiets als touristisch geprägten Standort nicht beeinträchtigen.

Das Sonstige Sondergebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in die Baugebietsteilflächen SO 1 bis SO 6 gegliedert. In den einzelnen Baugebietsteilflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

SO 1 – Betriebsleiterwohnen

Zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnungen einschließlich zugehöriger Nebenräume, Garagen und Stellplätze,
- untergeordnete Büro- und Verwaltungsräume, die dem Betrieb des Sondergebiets dienen.

Die Festsetzung dient der Sicherung der Betriebsnachfolge. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses für die jüngste Generation der Eigentümerfamilie vorgesehen. Hierdurch sollen die organisatorische Betreuung, Unterhaltung und Weiterentwicklung der touristischen Nutzungen auch künftig gewährleistet werden.

SO 2 – Ferienwohnen

Zulässig sind:

- Ferienhäuser,
- Ferienwohnungen,
- dem Ferienbetrieb dienende Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind.

Die Festsetzung dient der Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Angebots. Zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Betriebs ist die Errichtung von fünf zusätzlichen Ferienunterkünften in Form von Tiny Houses vorgesehen. Hierdurch wird das bestehende Ferienwohnangebot ergänzt.

SO 3 & 4 – Ferienwohnen und Betriebsflächen

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen,
- Betriebsleiterwohnungen
- Lagerflächen, Werkstätten und sonstige bauliche Anlagen, die dem Betrieb, der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Ferienwohnanlage dienen,
- Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung,
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet sind.

Die Festsetzung dient dem Erhalt und der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur des Birkholmhofs. Neben den Ferienwohnungen befinden sich in diesem Bereich ehemals landwirtschaftlich genutzte Hallen und Nebengebäude, die heute als Lager- und Werkstattflächen genutzt werden. Diese dienen insbesondere dem Betrieb, der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Ferienwohnungen sowie der zugehörigen Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Im Westen des Bereichs werden Ziegen und Hühner gehalten. Darüber hinaus wird ein Teil des Bestandswohnhauses von der Eigentümerfamilie im Rahmen einer Betriebsleiterwohnnutzung selbst bewohnt.

SO 5 – Freizeit und Erholung

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für Freizeit, Erholung und Gesundheitsförderung.

Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Freizeit- und Erholungsangebots. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich derzeit eine Sauna, ein Grillplatz mit Außenküche, eine Kneippanlage sowie ein Schwimmteich. Die Anlagen ergänzen das touristische Angebot des Birkholmhofs und stellen einen wesentlichen Bestandteil des Erholungskonzepts dar.

SO 6 – Camping

Zulässig sind:

- Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
- Zeltplätze,
- Sanitär-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- sonstige dem Campingbetrieb dienende Nebenanlagen.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden Campingnutzung. Die Fläche wird derzeit für Stellplätze von Wohnmobilen und Wohnwagen sowie für Zeltmöglichkeiten genutzt

SO 7 – Landwirtschaft

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für landwirtschaftliche Nutzungen,
- Lager- und Wirtschaftsgebäude,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte. Die landwirtschaftlichen Nutzungen konzentrieren sich ausschließlich auf den westlichen Bereich des Plangebiets und sind gegenüber den touristischen Nutzungen funktional und räumlich untergeordnet. Eine Beeinträchtigung des insgesamt touristisch geprägten Gebietscharakters ist daher nicht zu erwarten. Die klare räumliche Trennung zwischen Landwirtschaft im Westen und Ferienwohnen im Osten trägt zusätzlich zur Entflechtung der Nutzungen bei.

Dauerhaftes Wohnen ist ausschließlich innerhalb der Baugebietsteilflächen SO 1 und SO 4 im Rahmen von Betriebsleiterwohnen zulässig. Ferienhäuser und Ferienwohnungen dienen ausschließlich der vorübergehenden Beherbergung eines wechselnden Personenkreises. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.

Die Festsetzung trägt dem planerischen Ziel Rechnung, den Standort langfristig als touristisch geprägten Betrieb zu sichern und einer schleichenden Umwandlung von Ferienunterkünften in Dauerwohnungen entgegenzuwirken. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die vorhandenen und geplanten Beherbergungsangebote dem Fremdenverkehr dauerhaft zur Verfügung stehen und ihre Funktion für den Tourismus erhalten bleibt.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsdichte – Grundflächenzahl:

Um eine den Nutzungen angemessene, bodensparende bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl nach Baugebietsteilflächen entsprechend der geplanten und bestehenden Nutzungen unterschiedlich festgesetzt.

In den Baugebietsteilfläche SO 1 bis SO 6 beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

In der Baugebietsteilfläche SO 7 beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

Es wird auf § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen: „Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden [...]“.

Höhe baulicher Anlagen:

Um die Höhenentwicklung der Gebäude künftig präzise Regeln zu können, werden im vorliegenden Bebauungsplan maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Hierdurch lässt sich die städtebauliche Kubatur unmittelbar und nachvollziehbar steuern. Auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird verzichtet.

Die Höhen werden über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen. Diese dürfen die per Planeintrag (siehe Planzeichnung) festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten. Die zulässige Höhe (EFH) wurde individuell je nach Lage im Plangebiet bestimmt. Der festgesetzte Wert des EFH gilt als Ursprungswert für die weiteren Höhenbemessungen (Wand- und Firsthöhe).

Die Wandhöhe (WH) von baulichen Anlagen darf die durch Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFH) bis zur Oberkante des Schnittpunkts mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) von baulichen Anlagen darf die durch Planeintrag festgesetzte Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (EFH) bis zum obersten Punkt der Dachhaut, nicht überschreiten.

Untergeordnete Bauteile (Antenne, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten, sind zulässig.

Die Festsetzung der zulässigen Wand- und Firsthöhen basiert auf den Höhen der Bestandsgebäude sowie auf den derzeit geplanten Höhen der zukünftigen Baukörper.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. In der Baugebietsteilfläche SO 6 „Camping“ wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist innerhalb der gesamten Sonderbaufläche zulässig.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität bei der Grundstücksnutzung wird festgesetzt, dass außerhalb der Baugrenzen in den Baugebietsteilflächen SO 1 bis SO 5 sowie SO 7 Nebenanlagen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² zulässig sind. Hierdurch können kleinere betriebs- und nutzungsbedingte Anlagen errichtet werden, ohne die städtebauliche Grundkonzeption zu beeinträchtigen.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Im Bebauungsplan werden keine abweichenden Festsetzungen getroffen.

A.6.5 Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an die im Bestand vorhandenen Dachformen, die sowohl durch Sattel- als auch Zeltdächer geprägt sind, werden diese als zulässige Dachformen festgesetzt. Durch die zusätzliche Zulässigkeit von Flachdächern wird den Bauherren zugleich ein angemessener gestalterischer Spielraum eingeräumt, um unterschiedlichen architektonischen und funktionalen Anforderungen, insbesondere im Bereich der geplanten Ferienunterkünfte und landwirtschaftlichen Gebäude, gerecht zu werden. Dachflächen von Satteldächern und Zeltdächern sind mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45° auszubilden.

Um ein geordnetes und ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft sicherzustellen, sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ausschließlich ohne Aufständigung auszuführen.

A.6.6 Grünordnung

A.6.6.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet.

Durch die zusätzliche Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.6.2 Erhalt Gehölze

Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Sie werden

mittels der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Bei Grabungen im Umfeld der Gehölze ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Die Flächen im Umfeld der Gehölze sind vor Verschmutzung und Verdichtung zu sichern. Das Umfeld der Flächen ist vor Lagerung von Baustellen Materialien zu sichern.

A.6.6.3 Pflanzmaßnahmen

Im zusätzlich entstehenden Sondergebiet (ca. 7.733 m² Neuausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,4 und 0,8) sind außerdem je angefangene 500 m² überbaute Fläche, ein Laubbaum der Artenliste A „Durchgrünung“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Entsprechend einer Neuüberplanung von ca. 7.733 m² ergibt sich somit die Verpflichtung 16 Bäume der Artenliste im Plangebiet zu etablieren, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der Gehölzstreifen ist in einer Breite von 5,0 m (3-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

A.6.6.4 Sonstige Maßnahmen

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. als Drainpflaster oder Rasenfugen) auszubilden.

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

A.6.6.5 Grünordnerische Hinweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.7 Artenliste

A) Bäume (Durchgrünung)

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Herkunftsgebiet 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Weiß-Birke</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Populus x canescens</i>	<i>Grau-Pappel</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Schwarz-Pappel</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>

II. Wuchsklasse (**Wahl zur Ergänzung der Eingrünung, da nicht so auslaufende Baumarten**)

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm bzw. 12-14 für Obstgehölze)

Herkunftsgebiet 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus pyraister</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

Optional typische regionale Obstsorten

B) Sträucher (Heckenpflanzung)

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm, Optional Heister 3-5 Leittriebe)

Herkunftsgebiet 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	<i>Gewöhnliche Zwergmispel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera nigra</i>	<i>Schwarze Heckenkirsche</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	<i>Steinweichsel</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rhamnus frangula</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ribes nigrum</i>	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
<i>Ribes rubrum</i>	<i>Rote Johannisbeere</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa glauca</i>	<i>Hecht-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i>	<i>Wein-Rose</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben- Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.8.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 19.940 m². Die neu entstehenden Sondergebietsflächen mit ihrer Erschließung überplanen ca. 7.733 m² der gesamten Fläche. 1.185 m² werden im Zuge der Planung als Pflanzflächen ausgewiesen und entsprechend aufgewertet. Die restlichen 11.022 m² sind als bereits in Nutzung stehende Bestandsflächen anzusehen. Bauliche Änderungen sind hier nicht geplant.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen)

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

eingeteilt. Anschließend wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker	2.809	2	0,8	4.494
A11 - Intensiv bewirtschafteter Acker	3.643	2	0,4	2.914
V32 - Wirtschaftsweg befestigt	574	1	0,4	230
P21 Privatgarten strukturarm	707	5	0,4	1.414
Bestandsflächen (bereits bebaute Bereiche/Erhalt von Vegetationsbeständen/ kein Eingriff)	11.022	x	x	x
Aufwertungsflächen (werden im Zuge des Verfahrens aufgewertet/ kein Eingriff)	1.185	x	x	x
Summe	19.940			9.052

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge für Zuwege und Nebenanlagen, 15 cm Sockelfreiheit für Kleintiere, Eingrünung mit Biotopfunktionserfüllungsgrad (Hecke)	Festsetzung der Grünordnung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		6%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		
8.509		



Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab), Aufwertungsflächen im Zuge der Eingrünung grün markiert und Bestandsflächen schwarz schraffiert (TBM, 2026)

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **8.509 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.8.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Aktuell soll der entstehende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **8.509 WP** über die Aufwertung von Flächen im Zuge der Etablierung der geplanten Eingrünung (B112 mesophile Hecke) abgegolten werden.

Ausgleichsmaßnahme 1: Anlage einer 5 m breiten, dreireihigen, gestuften mesophilen Hecke (B112) auf 1.185 m² großen Teilflächen der Flurnummern 2699, 2700 und 530 Gmgk. Schwarzenbach aus aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. aus einem Wirtschaftsweg (A11/V32). Hierdurch können **9.480 WP** regeneriert werden.

Auf der 1.185 m² großen Fläche sind zahlreiche Sträucher (als Dreieckspflanzung) der Artenliste (A.6.7) dauerhaft zu etablieren, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze zu verwenden. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen (maximal zweischürig im Jahr, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung). Die Heckenpflanzung kann durch eine zusätzliche Pflanzung von Bäumen ergänzt werden. Es sollte maximal ein Baum alle 10 m gepflanzt werden.



Abbildung 9: Darstellung der Aufwertungsflächen im Geltungsbereich der Planung, Darstellung der neu umzusetzenden mesophilen Hecke als Neuanlage gestrichelt dargestellt, Erhalt der bestehenden Eingrünung in flächig Grün dargestellt (TBM, 2026)

Tabelle 2: Ausgleichserbringung – tabellarische Darstellung der Aufwertung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Ausgleichsumfang (WP)
1 - Aufwertung im Zuge der Eingrünung	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophile Hecke	10	1093	8	8744
1 - Aufwertung im Zuge der Eingrünung	V32	Wirtschaftsweg - befestigt (wassergebunden)	2	B112	Mesophile Hecke	10	92	8	736
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							1.185		9.480

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße TIR 1. Für diese gelten die gesetzlichen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone. Ob und in welchem

Umfang die vorgesehenen Bauvorhaben innerhalb dieser Schutzbereiche liegen und hierdurch planungsrechtliche oder straßenrechtliche Anforderungen ausgelöst werden, wird im weiteren Verfahren im Zuge der Beteiligung bzw. der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft.

A.6.9.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden und geplanten Nutzungen wird über einen betriebseigenen Brunnen gewährleistet. Dadurch ist die erforderliche Wasserversorgung innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

A.6.9.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Förderung der Grundwasserneubildung ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu bewirtschaften. Hierzu soll es, soweit die örtlichen und geologischen Verhältnisse dies zulassen, bevorzugt einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden über eine bestehende, südöstlich des Plangebiets gelegene Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe behandelt. Die ordnungsgemäße Reinigung und Beseitigung des Schmutzwassers ist damit grundsätzlich sichergestellt.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	14.220 m ²	71 %
Private Grünfläche	3.958 m ²	20 %
Private Verkehrsfläche	1.601 m ²	8 %
Straßenverkehrsfläche	161 m ²	1 %
Fläche gesamt	19.940 m²	100 %

B Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

B.1 Einleitung

Die Stadt Bärnau plant die Erweiterung eines Ferienbetriebes als Sondergebiet. Innerhalb der Planung werden Bestandsbebauungen einbezogen sowie zusätzliche bauliche Strukturen im Plangebiet etabliert. Hierzu wird der Bebauungsplan „Birkholmhof“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2 ha umfasst.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits der bestehende Betrieb „Birkholmhof“ mit Ferienwohnungen. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebs beabsichtigt der Vorhabenträger, das bestehende touristische Angebot auszubauen. Geplant ist die Errichtung von fünf weiteren Ferienunterkünften in Form von Tiny-Häusern sowie eines Betriebsleiterwohnhauses. Zusätzlich ist im westlichen Bereich die Errichtung eines Wirtschaftsgebäude für landwirtschaftliche Maschinen geplant.

Für die Grundstücke gilt derzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten, weshalb für die geplanten Nutzungen kein Baurecht besteht. Da das Plangebiet im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist, erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden touristischen und landwirtschaftlichen Betriebs geschaffen werden. Ziel ist es, das vorhandene Angebot an Ferienunterkünften bedarfsgerecht zu erweitern und damit die touristische Attraktivität des Standorts und die lokale Wirtschaft zu stärken.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine verträgliche Steuerung der Nutzungen sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Bei der Planung sollen überdies die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Iglersreuth und liegt in etwa 4,5 km Entfernung zum Hauptort Bärnau. Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße „TIR 1“ erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 530 (Teilfläche), 534 (Teilfläche), 2699 (Teilfläche), 2700 und 2701 (Teilfläche) der Gemarkung Schwarzenbach.



Abbildung 10: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
 - #weitere, z.B. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken; sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung/Innenentwicklung)#
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- **BayDschG**
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Südlich des Plangebietes befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile, die ebenfalls teilweise im Ökoflächenkataster gemeldet sind. Dabei handelt es sich um „M - Moor, O - Felsen, Block-/Schutthalde, vegetationsfreier/-armer offener Bereich, Z - Zwergstrauch- und Ginsterheide“ bzw. den „Landschaftsbestandteil Aufgelassene Bahnlinie Bärnau – Liebenstein“.



Abbildung 11: Auszug aus dem Bayernatlas, Biotope Rosa, Wassersensible Flächen Braun (BayernAtlas, 2026)

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan (6)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz-Nord (6) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Bärnau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche und anbaufreien Strecke mit Bauverbots- und Baubeschränkungsgrenze dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

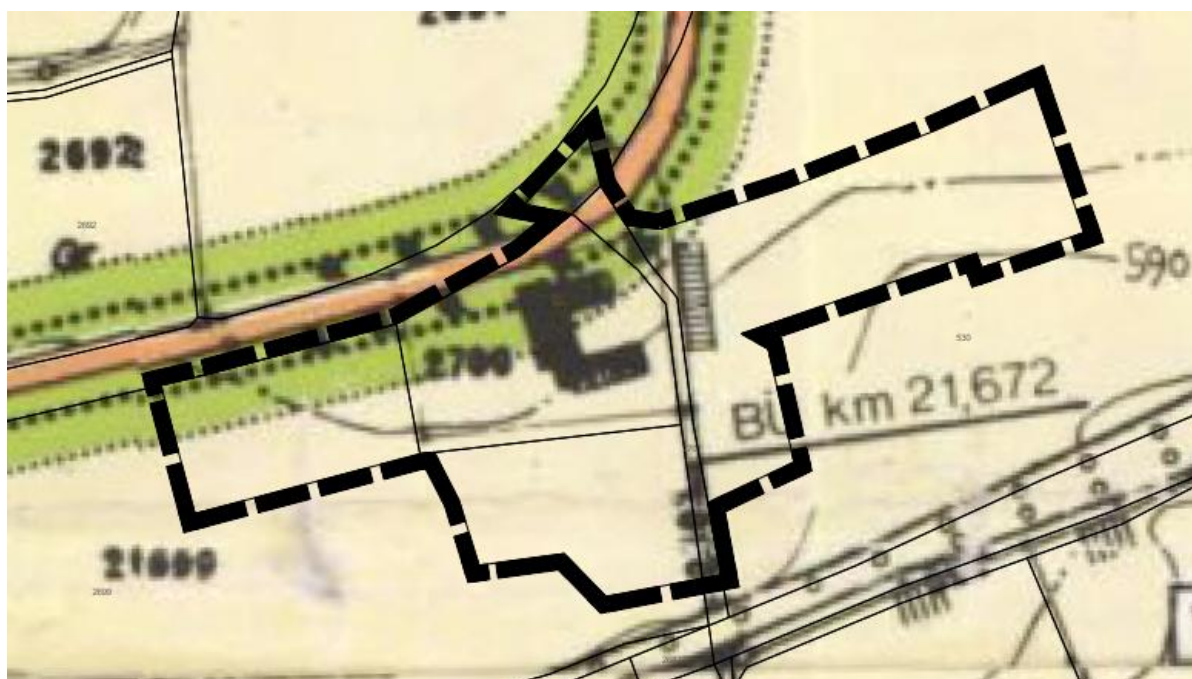


Abbildung 12: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises innerhalb der naturräumlichen Einheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant ein-schließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.2.1 Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Das Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Verkehr veröffentlicht regelmäßig die Zahlen über die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SVF). Der Flächenverbrauch lag in Bayern 2024 bei durchschnittlich 9,8 Hektar pro Tag (Stand September 2025). Die Entwicklung der SVF verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 2 ha. Davon werden derzeit noch etwa 7.201 m² ackerbaulich bewirtschaftet.

Der zusätzliche, neu entstehende Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 7.201 m² bei den restlichen Flächen handelt es sich um Bestand bzw. Flächen, die im Zuge der Planung aufgewertet werden oder in Ihrem Erhalt gesichert werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

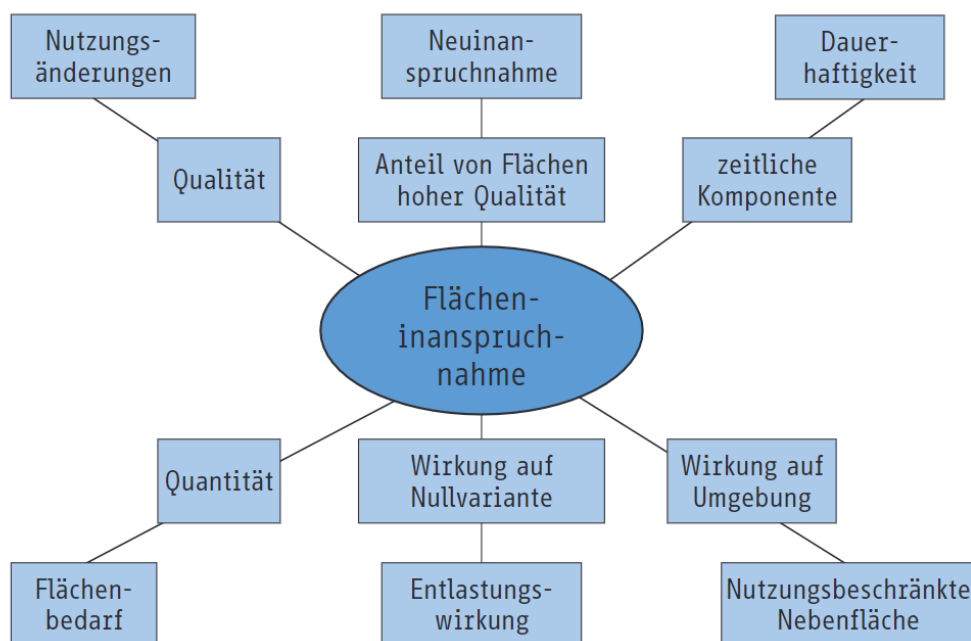


Abbildung 13: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Bewertet die qualitative Veränderung der Fläche anhand der Anzahl weiterer theoretisch möglicher Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche. In Deutschland werden insges. 26 versch. Nutzungsarten (nach ALKIS) unterschieden. Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können.

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Der Indikator Neuinanspruchnahme untersucht die Ausgangssituation des vom Planungsvorhaben betroffenen Gebiets. Hier wird prozentual bewertet, wie viel qualitativ besonders hochwertige Flächen von der geplanten Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Bezugsbasis für die Bewertung des Indikators ist die Hauptgruppe „Vegetation“. Dieser Indikator vereinigt sowohl qualitative als auch quantitative Aspekt der Flächeninanspruchnahme und ist eine Weiterführung des Indikators Nutzungsänderungen.

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Mit dem Indikator Dauerhaftigkeit wird der Zeitfaktor einer Flächeninanspruchnahme und die Regenerationsdauer nach Ende der Inanspruchnahme betrachtet. Die Bewertung kann nur negativ oder neutral ausfallen, da jedes Vorhaben mit der Intention errichtet wird, mindestens für die Dauer der geplanten Nutzungsphase oder permanent auf der Fläche zu bestehen.

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Hier werden Flächen bewertet, die nicht unmittelbar vom Vorhaben beansprucht werden, sondern durch die geänderte Nutzung zusätzlich benötigt werden z. B. Anbauverbotszonen oder Immissionsschutzbereich. Dies ist hier nicht relevant.

Entlastungswirkung

Die Erweiterung des bestehenden Geländes (Ferienangebot) ist als positiv zu bewerten, da hier Neuausweisungen an anderen Orten durch Neuausweisungen vermeiden werden können.

Flächenbedarf

Dies ist hier nicht relevant.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Durch die Betrachtung der sechs Bewertungsindikatoren ergibt sich bei dem konkreten Planungsvorhaben für das Schutzgut Fläche ein mittlere bis hohe Auswirkung.

B.2.2 Boden

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ vor.



Abbildung 14: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte © Umweltatlas LfU 2026

Der Boden in den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen TIR1, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte in Bayern wird der folgende allgemeine Baugrundhinweis gegeben: „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)“. Die Mittlere Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch, teils mittel eingeschätzt

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht.

Das Trinkwasserschutzgebiet „WV Iglersreuth, Quelle I, II“ liegt etwa 450 m nördlich des Geltungsbereiches. Aufgrund des fallenden Geländes vom Schutzgebiet bis zum Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet führt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Umweltatlas (© LfU) nur wenige potenzielle Fließwege mit mäßigem Abfluss bei Starkregen verzeichnet.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Umwandlung von Ackerflächen in eine dauerhafte Bodenbedeckung hat im Allgemeinen deutlich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Auf Ackerflächen kommt es insbesondere nach der Ernte und bei der Bodenbearbeitung im Herbst zu Phasen ohne schützenden Bewuchs. In dieser Zeit wird mineralisierter Stickstoff leicht ins Grundwasser ausgewaschen. Eine dauerhafte Begrünung nimmt ganzjährig Nährstoffe auf und minimiert den Sickerwasser-Austrag von Nitrat drastisch. Mit der Aufgabe der Ackernutzung auf Teilflächen der Planung entfällt der regelmäßige Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Das Risiko von Einträgen in das Grundwasser sinkt gegen null.

Die Evapotranspiration kann durch die ganzjährige Vegetation im Vergleich zu zeitweisem kahl liegendem Acker leicht steigen. Durch die verbesserte Versickerungsleistung wird dieser

Verlust jedoch in der Regel deutlich kompensiert, so dass sich die Neubildungsrate des Grundwassers stabilisiert.

Die Umwandlung der Teil-Ackerflächen kann sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Der Bearbeitungsraum liegt nicht in einer relevanten Luftaustauschbahn. Die derzeitige ackerbauliche Nutzung kann zeitweise zu Staub oder Geruchsbelastungen (organische Düngung) führen.

Lufthygienische Situation:

- Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.
- Durch die Nähe zur TIR1 sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Etablierung von Eingrünung- und Durchgrünungsmaßnahmen reduziert die negativen Effekte, die im Zuge der Bebauung entstehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.2.5 Klima

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Über den vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer Verringerung der Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.2.6 Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes (Naturschutzmaßnahmen) wurde von einer umfassenden Erfassung der vorkommenden Arten auf Ebene des Vorentwurfs abgesehen. Es wurde stattdessen im Sinne einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung die Vorkommenswahrscheinlichkeit planungsrelevanter Tierarten ermittelt. Im Falle von Betroffenheiten können dann Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen formuliert werden, um einer Verschlechterung bzw. Gefährdung entgegenzuwirken.

Es wurden folgende Quellen herangezogen:

- Auswertung von Onlinedaten (LfU-Artenlisten)
- Auswertung von ASK-Daten Im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplanes

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Planungsvorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potentiell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt da bei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber einer veränderten Vegetationsbedeckung zu.

Die als planungsrelevant erfassten Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – einer Abschätzung unterzogen.

Mit Hilfe der LfU-Artenabfrage wurden Arten für den Landkreis Tirschenreuth für die Lebensräume Hecken und Gehölze, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen abgerufen. Diese Abfrage wird im Folgenden für diverse Tiergruppen herangezogen, um einen Überblick über das mögliche Vorkommen dieser Gruppen zu bieten. Im Weiteren werden die vorkommenden Arten anhand ihrer Lebensraumansprüche geprüft, um die Wahrscheinlichkeit für ein Auftreten dieser Arten einschätzen zu können. Die genaue Artenabschätzung ist dem Kapitel „Artenschutzrechtliche Prüfung“ zu entnehmen. Entsprechend der durchgeführten Potenzialabschätzung ergibt sich aktuell keine Notwendigkeit zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen. Durch die erweiterte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes ergeben sich sogar zahlreiche Verbesserungen im Gebiet für eine Vielzahl von Tieren (z.B. Gebüschbrüter).

Tabelle 4: Auszug aus der Artenabfrage des LFU für potenziell betroffene Lebensbereiche

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbige Fledermaus
Vögel	Acanthis cabaret	Alpenbirkenzeisig
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
Vögel	Accipiter nisus	Sperber
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel
Vögel	Anser albifrons	Blässgans
Vögel	Anser anser	Gaugans
Vögel	Anser fabalis/serrirostris	Saatgans
Vögel	Anthus pratensis	Wiesenpieper
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper
Vögel	Apus apus	Mauersegler
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher

Vögel	<i>Asio otus</i>	Waldohreule
Vögel	<i>Aythya ferina</i>	Tafelente
Vögel	<i>Bubo bubo</i>	Uhu
Vögel	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
Vögel	<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer
Vögel	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz
Vögel	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer
Vögel	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe
Vögel	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch
Vögel	<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel
Vögel	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe
Vögel	<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe
Vögel	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle
Vögel	<i>Columba oenas</i>	Hohltaube
Vögel	<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig
Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck
Vögel	<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke
Vögel	<i>Curruca curruca</i>	Klappergrasmücke
Vögel	<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan
Vögel	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan
Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
Vögel	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht
Vögel	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
Vögel	<i>Egretta alba</i>	Silberreiher
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
Vögel	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke
Vögel	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
Vögel	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper
Vögel	<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink
Vögel	<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine
Vögel	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn
Vögel	<i>Grus grus</i>	Kranich
Vögel	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
Vögel	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
Vögel	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger
Vögel	<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe
Vögel	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling
Vögel	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
Vögel	<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche
Vögel	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall
Vögel	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger
Vögel	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan

Vögel	Milvus milvus	Rotmilan
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze
Vögel	Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol
Vögel	Passer domesticus	Haussperling
Vögel	Passer montanus	Feldsperling
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Vögel	Picus canus	Grauspecht
Vögel	Picus viridis	Grünspecht
Vögel	Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer
Vögel	Rallus aquaticus	Wasserralle
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen
Vögel	Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen
Vögel	Scolopax rusticola	Waldschnepfe
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube
Vögel	Strix aluco	Waldkauz
Vögel	Tringa glareola	Bruchwasserläufer
Vögel	Tringa ochropus	Waldwasserläufer
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel
Vögel	Vanellus vanellus	Kiebitz
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte

B.2.7 Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Vorhabengebiet wurde bei der Geländebegehung den verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen gemäß BayKompV zugeordnet.

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Ackerfläche (A11):

Der größte Bereich des Vorhabengebietes der neu bebaut wird, wird aktuell ackerbaulich genutzt. Eine hohe Biodiversität in Bezug auf die Flora ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Durch die intensive Ackernutzung, die Nähe zur TIR1 sowie die aktuelle anthropogene Nutzung der Flächen (Ferienwohnen) sind verschiedene Schutzgüter bereits vorbelastet.

Bei den restlichen Flächen handelt es sich um bauliche Bestandsflächen, gärtnerisch genutzte Bereiche sowie um einen Feldweg. Hochwertige Bestände werden in Ihrem aktuellen Zustand erhalten und es entstehen neue Pflanzungen im Gebiet. (zur genauen Darstellung des Bestandes nach BayKompV wird auf Kapitel A.6.8.1 verwiesen).

Insgesamt haben die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen ackerbaulichen Struktur durch die Nutzung als Sondergebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Wobei hier noch einmal erwähnt werden sollte, dass große Bereiche des Geltungsbereichs bereits bauliche genutzt werden und es sich allein um eine Bestandserweiterung handelt.

B.2.8 Mensch /menschliche Gesundheit

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld generell geeignet. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Aussichtspunkt. Das Gelände selbst wird sich jedoch nicht sehr stark durch die bauliche Erweiterung in seinem Erscheinungsbild ändern.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Jedoch befinden sich keine weiteren anthropogenen Strukturen im Umfeld der Planung auf, die sich dies negativ auswirken könnte.

Durch die Planung bedingte, als vertraglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr und Betriebsgeräusche auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung zielt auf eine Steigerung des Erholungswertes ab. Die Landschaft wird auch in Zukunft von den bestehenden Wegen aus erlebbar sein.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

B.2.9 Landschaft

Der Planungsraum stellt eine typische Kulturlandschaft mit geringer Bebauung (Weiler) dar, die durch den Kontrast zwischen anthropogen stark überformten Bereichen (Bestandsbebauung) und naturnahen Strukturen geprägt ist.

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch vorhandene landschaftlich reizvolle Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert.

Diese befinden sich jedoch innerhalb des Bestandsgebietes und werden in der Planung erhalten. Die überplanten Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden durch die TIR1 unterbrochen. Das nähere und weitere Umfeld ist durch Landwirtschaft und freie Landschaft geprägt.

Die Gestalt des Sondergebietes (Ferienwohnen) wird sich durch die zusätzliche bauliche Tätigkeit verändern. Jedoch wird die Gestalt und somit die Außenwirkung der Anlage nicht generell verändern. Das Gebiet wird gut eingegrünt und in die Landschaft integriert.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

B.2.10 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

B.2.11 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die zusätzliche Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Die Umwandlung von intensiv genutzten Agrarflächen in Baugebietsflächen ist kein isolierter Eingriff in ein einzelnes Schutzgut. Sie stößt einen selbstverstärkenden Regelkreis an.

Für den Wirkpfad „Boden-Wasser-Pflanzen“ wirkt sich die Planung maßgeblich aus. Stichworte „Bodengefüge“ (Abnahme von Bioporen durch Regenwürmer), verringerte Infiltrationsrate und Wasserspeichervermögen des Bodens, reduzierte Grundwasserneubildung. Gleichzeitig sinkt mangels Düngereintrag die Nitrat- und Pestizidfracht im Sickerwasser drastisch, verschlechterte Wasserverfügbarkeit im Boden,

Für den Stoffkreislauf-Pfad: Pflanzen - Boden – Wasser wirkt die Beseitigung einer dauerhaften Vegetationsdecke unmittelbar zurück auf Boden und Wasserhaushalt. Eine ganzjährige, geschlossene Vegetationsdecke verhindert den Abtrag der belebten Bodenschicht durch Wind und Wasser.

Der biotischer Pfad Pflanzen - Tiere bildet das klassische ökologische Beziehungsnetz (Fauna-Flora-Interaktion). Eine diverse Flora bedingt ein breites Spektrum an Pflanzenfressern und Blütenbestäubern, was wiederum die Nahrungsgrundlage für carnivore und in-sektivore Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Amphibien) sichert.

B.2.12 Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

B.2.12.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet der Stadt Bärnau gehört zu keiner Erdbebenzone², d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.2.12.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.

² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:02.10.2026]

B.2.12.3 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

B.2.12.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1642 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.³ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.

Es sind keine Vorhaben bekannt, die im Zusammenspiel mit der Planung zu kumulierenden Auswirkungen führen könnten.

B.2.14 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in dauerhafte Grün- und Gehölzstrukturen verändert sich die Bilanzierung von Treibhausgasen positiv (Eingrünung, Ausgleich, Durchgrünung).

- **Humusaufbau als Kohlenstoffsенke:** Intensiv beackerte Böden neigen durch regelmäßiges Pflügen zu Humusabbau und setzen CO₂ frei. Die Umwandlung in *extensives Grünland* stoppt diesen Prozess. Da der Boden nicht mehr gewendet wird, baut sich über Jahre eine stabile Humusschicht auf, die signifikante Mengen Kohlenstoff dauerhaft im Boden bindet.
- **Biomasse-Speicherung:** Holzige Biomasse (Gehölze und langlebige Hochstamm-Obstbäume) bindet im Zuge des Wachstums über Jahrzehnte CO₂ im Stamm-, Ast- und Wurzelwerk.

³ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 05.10.26]

- **Vermeidung von Lachgas-Emissionen:** Durch den Verzicht auf synthetischen Stickstoffdünger im extensiven Grünland werden die Emissionen von Distickstoffmonoxid (Lachgas, N_2O) – einem extrem potenten Treibhausgas – im Vergleich zur vorherigen Ackernutzung fast vollständig eliminiert.

Die sogenannte „Klimaschutzklausel“ des BauGB (Umweltbelang nach §1a Abs. 5 BauGB) betont verstärkt den Umweltaspekt des Klimaschutzes durch Maßnahmen zur Gegenwirkung und Anpassung in der Bauleitplanung.

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die Ferienanlage ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Bestandsgebiet, welches erweitert wird. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt zahlreicher Grünflächen im aktuellen gärtnerischen Bestand
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	▪ Aktive Maßnahmen: ▪ Grün- und Freiflächenplanung: Erhalt und Neuanlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der Luftzirkulation und der thermischen Verhältnisse. ▪ Passive Maßnahmen: ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Wahl der Materialien: Einsatz von reflektierenden oder hellen Baumaterialien, um die Aufheizung zu minimieren.
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Ausweisung eines Spielplatzes

B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.8.2 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von 8.509 Wertpunkten nach BayKompV bilanziert.

B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aktuell soll der entstehende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **8.509 WP** über die Aufwertung von Flächen im Zuge der Etablierung der geplanten Eingrünung (B112 mesophile Hecke) abgegolten werden.

Ausgleichsmaßnahme 1: Anlage einer 5 m breiten, dreireihigen, gestuften mesophilen Hecke (B112) auf 1.185 m² großen Teilflächen der Flurnummern 2699, 2700 und 530 Gmgk. Schwarzenbach aus aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. aus einem Wirtschaftsweg (A11/V32). Hierdurch können **9.480 WP** regeneriert werden.

Auf der 1.185 m² großen Fläche sind zahlreiche Sträucher (als Dreieckspflanzung) der Artenliste (A.6.7) dauerhaft zu etablieren, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind ausnahmslos autochthone Gehölze der Artenliste zu verwenden. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen (maximal zweischurig im Jahr, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung). Die Heckenpflanzung kann durch eine zusätzliche Pflanzung von Bäumen ergänzt werden. Es sollte maximal ein Baum alle 10 m gepflanzt werden.



Abbildung 15: Darstellung der Aufwertungsflächen im Geltungsbereich der Planung, Darstellung der neu umzusetzenden mesophilen Hecke als Neuanlage gestrichelt dargestellt, Erhalt der bestehenden Eingrünung in flächig Grün dargestellt (TBM, 2026)

B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Entsprechend der durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ergibt sich aktuell keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen.

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Ausbau einer bestehenden Ferienanlage stellt bereits eine gute Möglichkeit zur Reduzierung von Auswirkungen dar. Die Flächen sind bereits erschlossen und können gut erweitert werden. Die landschaftliche Situation wird sich generell vor Ort kaum verändern. Eine Ausweisung an einem anderen Standort würde negativere Konsequenzen nach sich ziehen als eine Bestandsfläche bzw. -nutzung zu erweitern.

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Bärnau die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Bärnau erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.6.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Stadt Bärnau
 Bebauungsplan „Birkholmhof“, Vorentwurf vom 08.10.2026
 Begründung mit Umweltbericht

Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 02.10.2026] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 02.10.2026]
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Wasser	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Luft / Klima	▪ Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 02.10.2026]
Mensch und seine Gesundheit	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Landschaft	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
sonstige Quellen	▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 02.10.2026]

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Birkholmhof“ der Stadt Bärnau beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Summe als gering bis mittel stark anzusehen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering bis mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung einer ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Erweiterung des Sondergebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026.....	6
Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien, Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, 2022.....	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Oberpfalz Nord, 2022	10
Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M....	12
Abbildung 6: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert), hier: geschützte Landschaftsbestandteile (lila), Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026	13
Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026	21
Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab), Aufwertungsflächen im Zuge der Eingrünung grün markiert und Bestandsflächen schwarz schraffiert (TBM, 2026)	30
Abbildung 9: Darstellung der Aufwertungsflächen im Geltungsbereich der Planung, Darstellung der neu umzusetzenden mesophilen Hecke als Neuanlage gestrichelt dargestellt, Erhalt der bestehenden Eingrünung in flächig Grün dargestellt (TBM, 2026).....	31
Abbildung 10: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025.....	35
Abbildung 11: Auszug aus dem Bayernatlas, Biotope Rosa, Wassersensible Flächen Braun (BayernAtlas, 2026).....	37
Abbildung 12: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M..	38
Abbildung 13: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	40
Abbildung 14: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte © Umweltatlas LfU 2026	42
Abbildung 15: Darstellung der Aufwertungsflächen im Geltungsbereich der Planung, Darstellung der neu umzusetzenden mesophilen Hecke als Neuanlage gestrichelt dargestellt, Erhalt der bestehenden Eingrünung in flächig Grün dargestellt (TBM, 2026).....	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	29
Tabelle 2: Ausgleichserbringung – tabellarische Darstellung der Aufwertung	32
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	33
Tabelle 4: Auszug aus der Artenabfrage des LFU für potenziell betroffene Lebensbereiche	46
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	53

Tabelle 6: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	55
Tabelle 7: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	57

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure