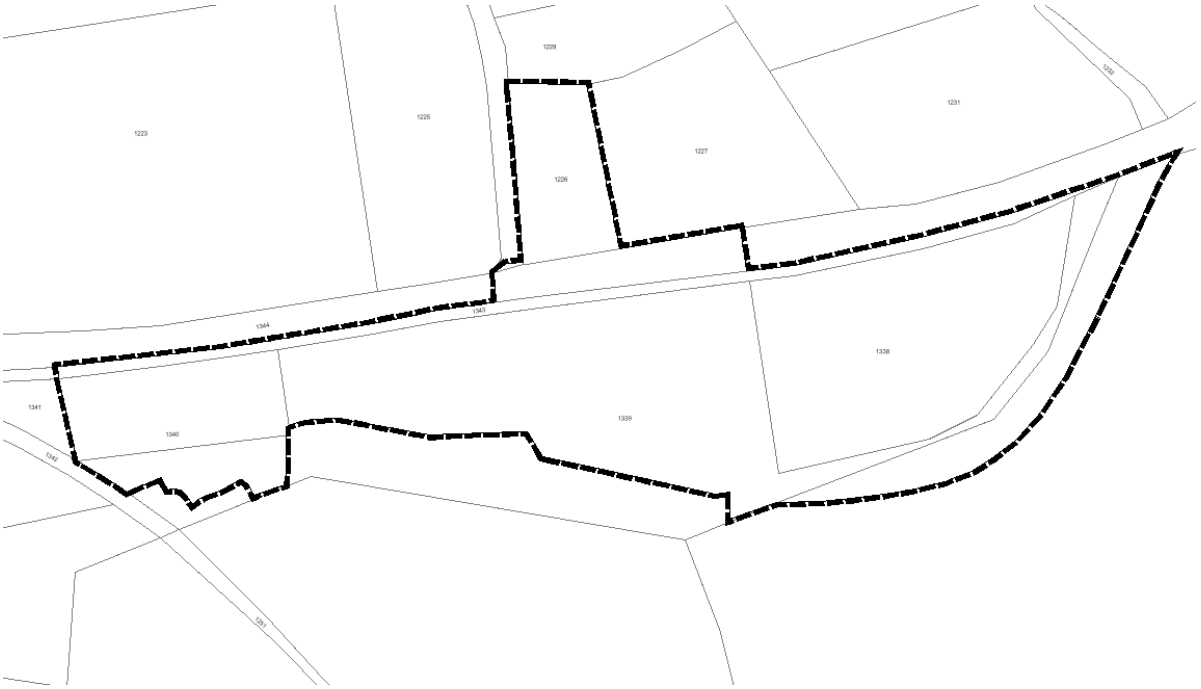
Markt Plößberg

Landkreis Tirschenreuth

Bebauungsplan Campingpark Plößberg mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 06.10.2026

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Plößberg
vertreten durch
die 1. Bürgermeisterin Tina Zeitler

Jahnstr. 1
95703 Plößberg

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: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie
Lea Karl
M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Ralph Nitzl
B.Sc. Physische Geographie

Planstand **Vorentwurf vom 06.10.2026**

Nürnberg, 06.10.2026
TB|MARKERT

Adrian Merdes

Plößberg, _____
Markt Plößberg

1. Bürgermeisterin Tina Zeitler

Inhaltsverzeichnis

A Begründung ... 5
A.1 Anlass und Erfordernis ... 5
A.2 Ziele und Zwecke ... 5
A.3 Verfahren ... 5
A.4 Ausgangssituation ... 5
A.4.1 Lage im Marktgemeindegebiet ... 5
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse ... 6
A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen ... 7
A.5.1 Übergeordnete Planungen ... 7
A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan ... 10
A.5.3 Naturschutzrecht ... 10
A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 11
A.5.5 Immissionsschutz ... 20
A.5.6 Denkmalschutz ... 20
A.5.7 Baumfallzone ... 21
A.6 Planinhalt ... 22
A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 22
A.6.2 Art der baulichen Nutzung ... 22
A.6.3 Maß der baulichen Nutzung ... 22
A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ... 23
A.6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO ... 23
A.6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 23
A.6.7 Grünordnung ... 23
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 ... 34
B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes ... 38
B.2.1 Schutzgut Fläche ... 38
B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ... 38
B.2.3 Schutzgut Boden ... 39
B.2.4 Schutzgut Wasser ... 40
B.2.5 Schutzgut Luft und Klima ... 40
B.2.6 Schutzgut Landschaft ... 41
B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ... 41
B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung ... 41
B.2.9 Wechselwirkungen ... 42
B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 42
B.3.1 Wirkfaktoren ... 42
B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ... 43
B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ... 44

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ... 45
B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ... 45
B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ... 45
B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ... 46
B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 46
B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ... 46
B.3.10 Wechselwirkungen ... 47
B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes ... 47
B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 47
B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 48

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ... 48
B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 48

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung ... 48
B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ... 49
B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ... 49
B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen ... 50

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 50
B.7 Zusätzliche Angaben ... 50

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 50
B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben ... 51
B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) ... 51
B.7.4 Referenzliste mit Quellen ... 52

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 52

C Rechtsgrundlagen ... 54
D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis ... 54
E Abkürzungsverzeichnis ... 55

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

Der Campingplatz am „Großen Weiher“ innerhalb des Marktgebiets Plößberg wurde an einen privaten Investor veräußert, welcher dort die Errichtung von Tiny-Houses und Kurzzeit-Campingplätzen plant.

Der Markt Plößberg möchte hiermit den Tourismus in der Region stärken sowie die neue und moderne Wohnform des Tiny-Houses fördern. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig Baurecht durch einen bereits vorhandenen Bebauungsplan. Dieser lässt jedoch die geplanten Entwicklungen nicht zu. Um die Aufstellung von Tiny-Houses auch in einer flexiblen Weise zu gewährleisten, soll die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die geplante Entwicklung der Fläche zu ermöglichen. Hierdurch kann das Marktgebiet Plößberg als Tourismusstandort ausgebaut und weiter gestärkt werden. Die Tiny-Houses mit der Nutzung als Ferienanlage und für temporäres Wohnen können hier von der attraktiven Lage am Gewässer „Großer Weiher“ profitieren.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen, bei welcher die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

A.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat von Plößberg hat in seiner Sitzung am 13.04.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Campingpark Plößberg aufzustellen.

Ebenfalls wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nicht das gesamte Plangebiet als Sondergebiet dargestellt ist und die Planung somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2026 ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird daher im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Marktgemeinderats am __.__.____ wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Die förmliche Beteiligung fand in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Marktgemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Hauptortes Plößberg. Das Plangebiet wird durch die Straße „Großer-Weiher-Straße“ erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 887 (TF), 1226, 1337 (TF), 1338, 1339 (TF), 1340 (TF), 1343 (TF) und 1344 (TF) der Gemarkung Plößberg.

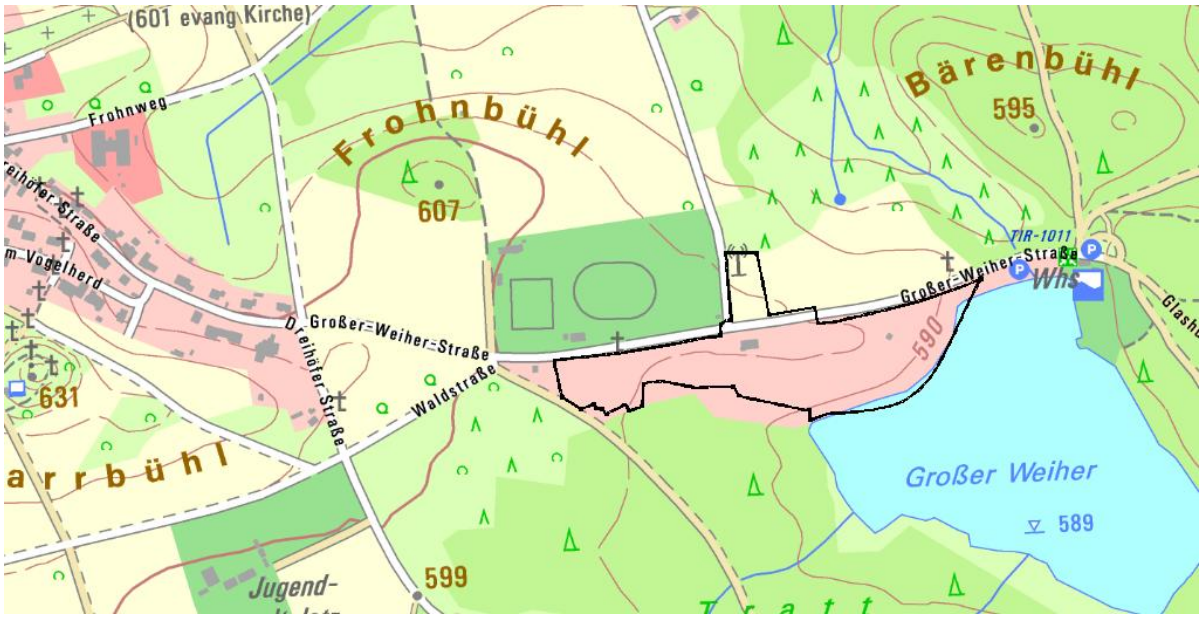


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Campingplatz Plößberg“ (ohne Maßstab) Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wurde bislang als Campingplatz genutzt. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich jedoch aufgegeben. Bei dem Campingplatz handelt es sich um 80 nutzbare Stellplätze für Dauercamper und 95 touristisch nutzbare Stellplätze. Nördlich des Campingplatzes und durch das Plangebiet verläuft die „Großer-Weiher-Straße“. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Sportplatz verortet. Die Wohnbebauung vom Hauptort Plößberg beginnt in westlicher Richtung in etwa 330 m.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die im Norden des Campingplatzes angrenzende „Großer-Weiher-Straße“, welche zum Teil in den Bebauungsplan einbezogen wurde und in Richtung des Ortskerns von Plößberg führt. Plößberg ist dann über die Staatsstraße 2172 angebunden, welche in westlicher Richtung zur A93 führt. Mittels der Autobahn ist eine überregionale Verbindung über Marktredwitz in das nördliche gelegene Hof und über Weiden in das südlich gelegene Regensburg gewährleistet.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Plößberg. Das Gebiet ist im Süden und Westen von Wald umgeben. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Östlich befindet sich der Große Weiher.

Die Topographie des Geltungsbereiches ist etwas abschüssig zum Weiher hin. Die Geländehöhe beträgt im Nord-Westen 596 m ü. NHN und fällt nach Süd-Osten um 7 Meter ab. Die Fläche nördlich der Straße weist ein leichtes Gefälle um 3 Meter nach Norden auf.



Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“.

Der westliche und südliche Uferrand des Gewässers „Großer Weiher“ sind als Flachlandbiotop gem. § 30 BNatzSchG kartiert („Übergangsmoor südlich Großer Weiher bei Plößberg“. Biotophauptnummer 6239-1212).

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu beachten. Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm mit Stand vom 01.06.2023 ist der Markt Plößberg als Allgemeiner ländlicher Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Tirschenreuth in etwa 13 km Entfernung nördlich.

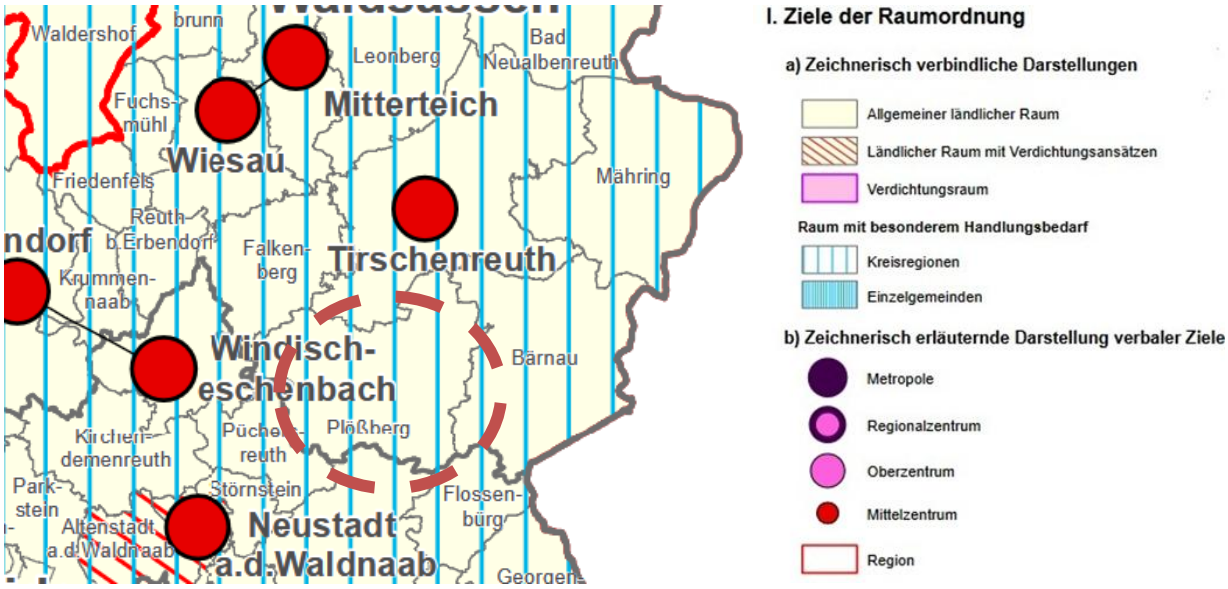


Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern 2023

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].

1.3 Klimawandel

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung […] [G 1.3.1].
- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden [G 1.3.2].

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt […] [Z 2.2.3].
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

[…] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann […] [G 2.2.5].

3 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1.1]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [Z 3.3]

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden [G 5.1].

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden [G 7.1.1].

A.5.1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

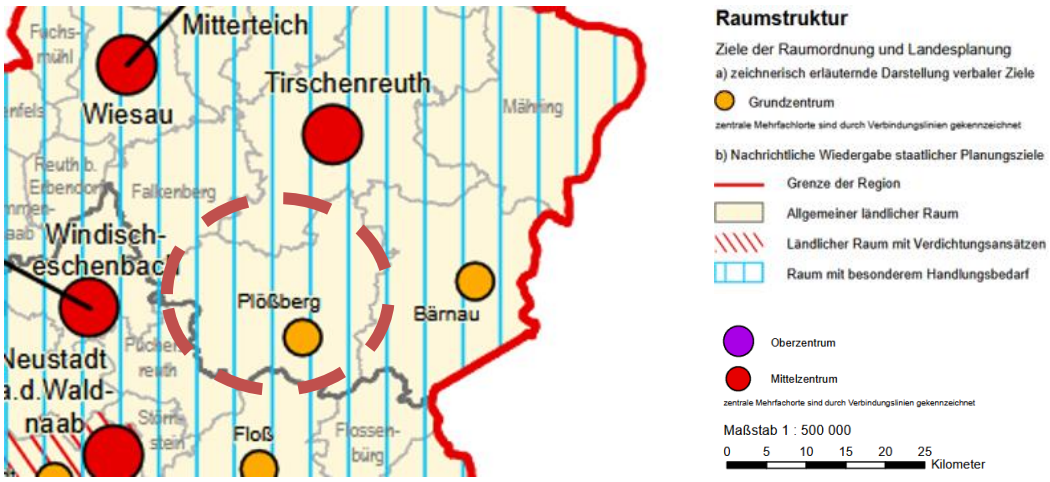


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2022)

A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte

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 [G 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 Wirksamer Flächennutzungsplan dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume 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, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden [G 1.2].

B Fachliche Ziele mit Begründung

2 Siedlungswesen

- Dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten soll vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden […].

IV regionale Wettbewerbsfähigkeit

7 Tourismus

- Regionale Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale in den Bereichen Natur, Aktivurlaub, regionale Spezialitäten und Kultur sollen durch geeignete Infrastruktur- und Vermarktungsmaßnahmen gestärkt und weiterentwickelt werden [G 7.1].
- Zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region sollen

  - vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,
  - geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,
  - vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und die Servicequalität erhöht, […] [G 7.2].
- Es soll auf eine möglichst barrierefreie Gestaltung von Tourismus- und Freizeitanlagen hingewirkt werden [G 7.5].

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet vorrangig bereits eine Sondergebietsfläche dar. Da ein Teil noch als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft sowie als Wasserfläche dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (27. Änderung). Zudem ist die Fläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ versehen.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im bereits bestehenden Bebauungsplan „Errichtung eines Campingplatzes“ (1985, zuletzt geändert 1992, zuletzt ergänzt 1993). Somit bemisst sich die Zulässigkeit für das Plangebiet gegenwärtig nach § 30 BauGB. Das Baugebiet ist ein Sondergebiet „Campingplatz“ im Sinne von § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ (NP-00010). Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“ (LSG-00564.01). Weitere Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Plangebiet. Im Untersuchungsraum befinden sich südlich „Übergangsmoor südlich Großer Weiher bei Plößberg“ (6239-1212), sowie westlich „Flachmoorreste und Magerer Altgrasbestand südöstlich Plößberg“ (6239-1213).

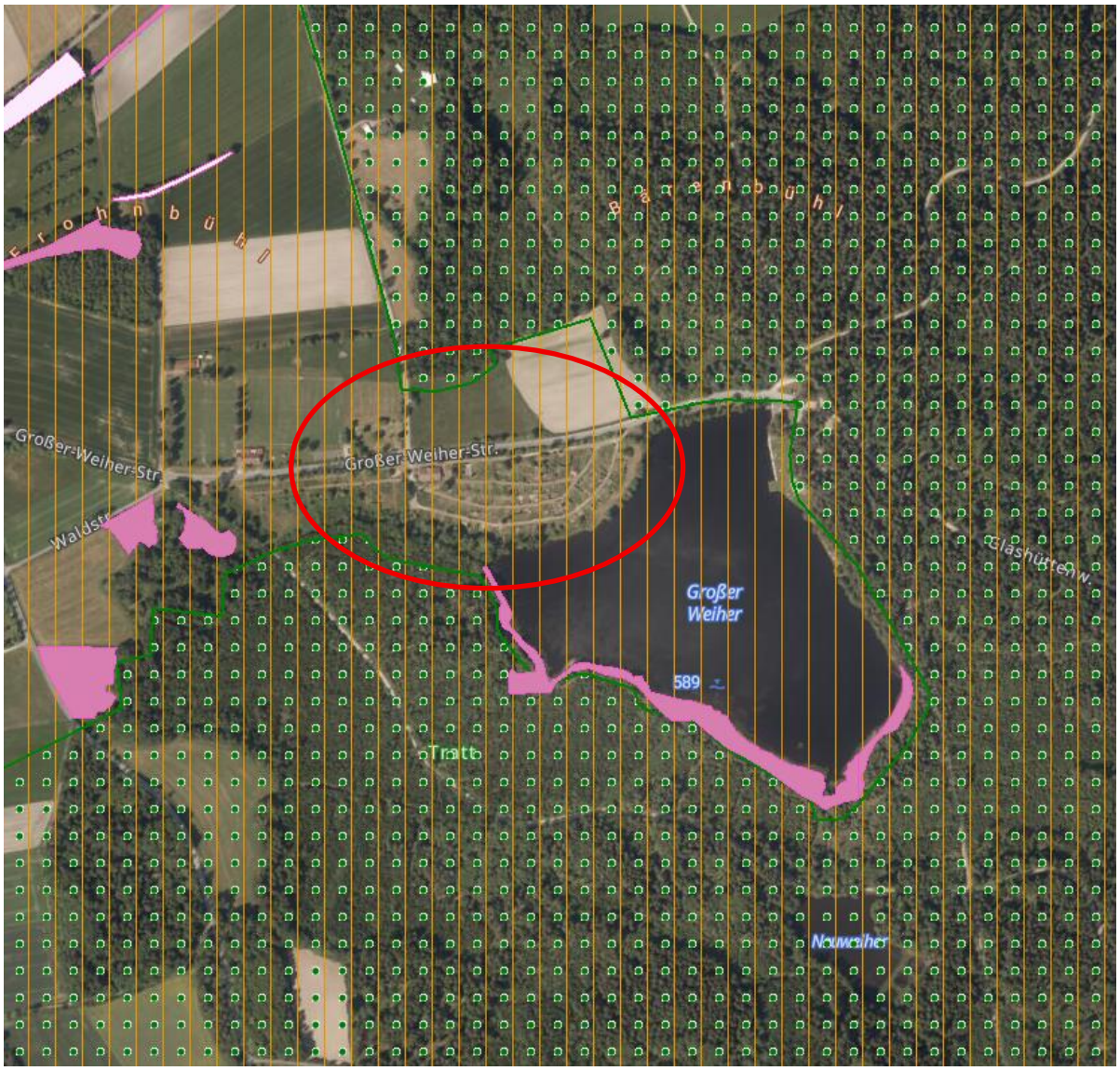


Abbildung 5: Schutzgebiete im Untersuchungsraum (BayernAtlas 2026)

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 Grünland, Gewässer
- Ortseinsicht am 07.07.2026 mit Fotodokumentation

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 (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

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 mit Heckenpflanzungen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

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 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 und vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des tatsächlichen

Artenbestandes – den weiteren Prüfschritten unterzogen. Für die Beurteilung wurden insbesondere die Arteninformationen für das TK25-Blatt 6239 sowie ergänzend die Nachweise für den Landkreis Tirschenreuth herangezogen.

Biber und Fischotter

Für den Europäischen Biber und den Fischotter liegen Nachweise im betrachteten TK25-Blatt vor. Der südlich angrenzende Große Weiher kann grundsätzlich als Teil des Lebensraumes beider gewässergebundener Arten genutzt werden.

Durch die Planung erfolgen jedoch keine Eingriffe in den Großen Weiher oder in naturnahe Uferstrukturen. Die geplanten baulichen Veränderungen beschränken sich auf den bereits anthropogen geprägten Campingplatz sowie den nördlichen Erweiterungsbereich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der beiden Arten werden hierdurch nicht beansprucht. Auch eine Zerschneidung möglicher Wanderwege entlang des Gewässers ist nicht zu erwarten.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Bibers und des Fischotters können daher ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Haselmaus

Auch für die Haselmaus liegen Nachweise im betrachteten TK25-Blatt vor. Die Art besiedelt insbesondere strukturreiche Wälder, Waldränder und dichte Gehölzbestände mit einer gut entwickelten Strauchschicht.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus intensiv genutzten Campingflächen sowie im nördlichen Bereich aus Intensivgrünland. Diese Flächen besitzen keine besondere Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Haselmaus. Potenziell geeignete Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere in den Randbereichen und werden im Rahmen der Planung weitgehend erhalten. Zusammenhängende Gehölz- oder Waldstrukturen werden weder beansprucht noch zerschnitten.

Eine relevante Beeinträchtigung der Haselmaus ist somit nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wildkatze

Für den Landkreis Tirschenreuth sind Vorkommen der Wildkatze bekannt. Die an das Plangebiet angrenzenden größeren Waldgebiete können grundsätzlich als Lebensraum oder Wanderkorridor der Art dienen.

Der bestehende Campingplatz und das nördlich gelegene Intensivgrünland weisen aufgrund ihrer anthropogenen Nutzung jedoch nur eine geringe Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auf. Waldflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen oder zerschnitten. Auch eine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener Wander- und Vernetzungsstrukturen ist nicht zu erwarten.

Damit ergeben sich für die Wildkatze keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen könnten.

Fledermäuse

Im Untersuchungsraum haben mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Viele Arten bevorzugen strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel aus Wäldern, Offenlandflächen und Gewässern. Als Jagdhabitate dienen insbesondere insektenreiche Bereiche über Gewässern, an Waldrändern und über Grünland. Sommer- und Winterquartiere können sich je nach Art in Gebäuden, Baumhöhlen sowie sonstigen Spalten- und Hohlraumstrukturen befinden.

Der Große Weiher, die angrenzenden Waldränder und die offenen Grünflächen können grundsätzlich als Jagdhabitate genutzt werden. Das Gewässer wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Auch die angrenzenden Waldflächen und die wesentlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die zusätzlich beanspruchten Camping- und Intensivgrünlandflächen stellen aufgrund der im Umfeld weiterhin großflächig vorhandenen geeigneten Jagdräume kein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Sofern keine quartiergeeigneten Bestandsgebäude beseitigt und keine Höhlen- oder Spaltenbäume gefällt werden, ist eine Schädigung von Fledermausquartieren nicht zu erwarten. Durch eine angepasste Außenbeleuchtung werden zusätzliche Beeinträchtigungen von Jagdhabitaten und Leitstrukturen vermieden bzw. minimiert.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse liegen Nachweise im betrachteten TK25-Blatt vor. Die Schlingnatter ist für den Landkreis Tirschenreuth nachgewiesen.

Beide Arten benötigen strukturreiche und wärmebegünstigte Lebensräume mit einem kleinräumigen Wechsel aus offenen und bewachsenen Bereichen sowie geeigneten Versteck-, Sonn- und Überwinterungsplätzen. Die intensiv gepflegten Campingflächen und das Intensivgrünland weisen lediglich eine geringe Habitateignung auf. Größere Rohbodenflächen, ausgeprägte Trockenmauern, besonnte Steinriegel oder vergleichbare hochwertige Reptilienhabitate werden durch das Vorhaben nicht beansprucht. Randliche Gehölz- und Saumstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

Eine erhebliche Betroffenheit von Zauneidechse und Schlingnatter ist daher nicht zu erwarten. Hinweise auf eine mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben sich nicht.

Lurche

Von den zu prüfenden Lurcharten sind für das betrachtete TK25-Blatt Vorkommen des Europäischen Laubfrosches, der Knoblauchkröte, des Kleinen Wasserfrosches und des Nördlichen Kammmolches bekannt. Für den Landkreis Tirschenreuth sind darüber hinaus weitere saP-relevante Amphibienarten gemeldet.

Der Große Weiher stellt grundsätzlich ein potenzielles Gewässerhabitat für Amphibien dar. Das Gewässer und seine Uferbereiche werden durch die Planung jedoch weder unmittelbar verändert noch in Anspruch genommen. Innerhalb der geplanten Eingriffsflächen befinden

sich keine Kleingewässer. Die beanspruchten Bereiche bestehen überwiegend aus bereits anthropogen genutzten Campingflächen und Intensivgrünland.

Durch die Planung gehen somit keine Laichgewässer verloren. Zusammenhängende Wald- und Gehölzstrukturen im Umfeld bleiben erhalten. Vollständige Barrieren zwischen dem Großen Weiher und möglichen terrestrischen Lebensräumen entstehen ebenfalls nicht.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der fehlenden unmittelbaren Inanspruchnahme von Gewässer- und Uferlebensräumen ist eine erhebliche Betroffenheit von Lurchen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Planung voraussichtlich nicht ausgelöst.

Libellen und wassergebundene Käfer

Für das betrachtete TK25-Blatt liegt ein Nachweis der Grünen Flussjungfer vor. Die Art ist als typische Fließgewässerart an naturnahe Flüsse und größere Bäche gebunden. Der Große Weiher stellt daher kein geeignetes Fortpflanzungsgewässer für die Art dar.

Für den Landkreis Tirschenreuth sind darüber hinaus die Große Moosjungfer und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer gemeldet. Beide Arten sind an bestimmte Ausprägungen von Stillgewässern gebunden. Da durch die Planung weder in den Großen Weiher noch in dessen Wasserhaushalt oder Ufervegetation eingegriffen wird, ist auch bei einem möglichen Vorkommen nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung ihrer Fortpflanzungs- und Entwicklungsstätten zu rechnen.

Für die genannten Libellen- und Käferarten ergeben sich daher keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Schmetterlinge

Für den Landkreis Tirschenreuth sind mehrere saP-relevante Schmetterlingsarten gemeldet. Hierzu gehören unter anderem der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling, der Thymian-Ameisenbläuling, der Große Feuerfalter und der Nachtkerzenschwärmer.

Die intensiv genutzten Campingflächen besitzen keine besondere Eignung als Lebensraum der genannten Arten. Auch das nördlich gelegene Intensivgrünland weist aufgrund seiner Nutzungsintensität grundsätzlich nur eine geringe Habitateignung auf. Essenzielle Habitatstrukturen oder Vorkommen der jeweils benötigten Raupenfutter- und Eiablagepflanzen sind innerhalb der beanspruchten Flächen nicht bekannt.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit der genannten Schmetterlingsarten ist daher nicht zu erwarten. Anhaltspunkte für eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

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 wird, 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.

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

Für den Landkreis Tirschenreuth liegen unter anderem Nachweise von Feldlerche, Kiebitz, Wachtelkönig, Braunkehlchen und Wiesenpieper vor. Das nördliche Plangebiet wird zwar als Grünland genutzt, weist aufgrund der intensiven Nutzung, seiner Lage unmittelbar an bestehenden Verkehrs-, Freizeit- und Campingnutzungen sowie der angrenzenden Gehölz- und Waldstrukturen jedoch nur eine geringe Eignung für anspruchsvolle Offenlandbrüter auf.

Insbesondere für Arten der weitgehend offenen Feldflur bestehen durch die vorhandenen vertikalen Strukturen und die anthropogene Vorbelastung ungünstige Habitatbedingungen. Für Wachtelkönig, Braunkehlchen und Wiesenpieper fehlen im Eingriffsbereich extensiv genutzte, strukturreiche und störungsarme Grünlandbestände.

Eine Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Offenlandarten ist daher nicht zu erwarten.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Die vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen können grundsätzlich als Lebensraum von Gebüsch- und Gehölzbrütern wie Klappergrasmücke, Goldammer, Neuntöter, Bluthänfling oder Stieglitz dienen.

Durch die Planung bleiben die wesentlichen randlichen Gehölzstrukturen erhalten. Soweit einzelne Gehölzbeseitigungen erforderlich werden, erfolgen diese außerhalb der Vogelbrutzeit. Im räumlichen Umfeld stehen weiterhin umfangreiche geeignete Gehölz- und Waldrandstrukturen als Ausweichhabitate zur Verfügung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Arten sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Greifvögel und Eulen

Für das TK25-Blatt 6239 liegen unter anderem Nachweise von Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke sowie des Haselhuhns vor. Weitere Greifvögel, Eulen und Waldvogelarten sind für den Landkreis Tirschenreuth nachgewiesen.

Die umliegenden Wald- und Offenlandflächen können von Greifvögeln und Eulen als Brut- bzw. Nahrungshabitate genutzt werden. Durch das Vorhaben werden jedoch keine Waldflächen oder geeigneten Horst- und Altholzbestände beansprucht. Die innerhalb des Plangebietes betroffenen Camping- und Grünlandflächen stellen aufgrund der großräumigen Aktionsräume der Arten kein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Das Haselhuhn ist an strukturreiche, deckungsreiche Wälder mit ausgeprägter Kraut- und Strauchschicht gebunden. Entsprechende Waldlebensräume befinden sich außerhalb der geplanten Eingriffsflächen und werden durch die Planung nicht beansprucht oder zerschnitten. Aufgrund der bereits bestehenden Camping- und Freizeitnutzung entsteht zudem keine grundsätzlich neue Störquelle.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die genannten Greifvogel-, Eulen- und Waldvogelarten nicht zu erwarten.

Luftinsektenjäger

Für den Landkreis Tirschenreuth liegen Nachweise von Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe vor. Die Arten ernähren sich überwiegend von Fluginsekten und nutzen hierzu insbesondere offene Landschaftsbereiche, Grünflächen und Gewässer. Der Große Weiher sowie die offenen Camping- und Grünflächen können daher grundsätzlich als Nahrungshabitat der genannten Arten dienen.

Die Brutplätze der Arten befinden sich überwiegend an oder in Gebäuden. Rauchschwalben brüten insbesondere im Inneren frei zugänglicher Gebäude wie Hallen, Schuppen oder sonstigen Wirtschaftsgebäuden. Mehlschwalben legen ihre Nester vorwiegend außen an Gebäuden unter Dachvorsprüngen an. Mauersegler nutzen Spalten und Hohlräume im Dach- und Fassadenbereich, insbesondere an höheren Gebäuden.

Durch die Planung bleiben der Große Weiher und wesentliche Grünflächen im räumlichen Umfeld erhalten. Aufgrund der großräumigen Nahrungssuche der Arten und der weiterhin vorhandenen geeigneten Jagdhabitate ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung ein essenzielles Nahrungshabitat verloren geht.

Soweit keine bestehenden Gebäude abgebrochen oder in potenziell als Brutplatz geeigneten Dach-, Fassaden- oder Innenbereichen wesentlich verändert werden, ist eine unmittelbare Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erwarten. Vor Abbruch-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen an geeigneten Bestandsgebäuden sind diese vorsorglich fachkundig auf vorhandene Nester und nutzbare Brutstrukturen zu kontrollieren.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen sowie Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die genannten Arten nicht zu erwarten.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der verfügbaren Daten, der Lebensraumausstattung des Plangebietes sowie der Ortseinsicht ergibt keine Hinweise darauf, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Vorhaben konzentriert sich überwiegend auf bereits anthropogen geprägte Campingflächen sowie auf intensiv genutztes Grünland. Der Große Weiher, die angrenzenden Waldflächen und die wesentlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Hochwertige Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse sind weiterführende faunistische Bestandserfassungen bzw. die Erstellung eines gesonderten artenschutzrechtlichen Fachgutachtens nicht erforderlich.

A.5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu bereits bestehender Freizeitinfrastruktur, insbesondere einem Sportplatz sowie einem Naturbad am See, welche durch Geräuschemissionen aufeinander einwirken.

Es wird auf mögliche ortsspezifische landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, hingewiesen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Fläche oder weiterem landwirtschaftlichen Fährverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Es sind keine weiteren gewerblichen Anlagen in unmittelbarer Nähe bekannt.

A.5.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Die nächsten Bau- bzw. Bodendenkmäler befinden sich in der Ortsmitte von Plößberg in ca. 1,2 km Entfernung.

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.5.7 Baumfallzone

Südöstlich an das Plangebiet grenzt der bayerische Staatswald an. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise in der potenziellen Baumfallzone befindet. In der Planzeichnung wird darauf mit einem 25 m Schutzstreifen hingewiesen.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Campingpark Plößberg beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 887 (TF), 1226, 1337 (TF), 1338, 1339 (TF), 1340 (TF), 1343 (TF) und 1344 (TF) der Gemarkung Plößberg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,3 ha.



Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugebietsteilflächen SO 1 und SO 2 werden gemäß der geplanten Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurzzeit-Camping“ festgesetzt.

Für die Baugebietsteilflächen SO 3 – SO 7 werden gemäß der geplanten Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ festgesetzt.

In den Sonstigen Sondergebieten „Kurzzeit-Camping“ sind Camping-Standplätze für Caravans, Wohnmobile, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten „Ferienwohnen“ sind bauliche Anlagen für Ferienwohnen, temporäres Wohnen bis zu 6 Monaten sowie Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich an den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und dienen der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kurzeit-Camping“ mit 20 vom 100 (GRZ 0,2) festgesetzt. In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um eine Entwicklung des bestehenden

Sanitärgebäudes zu ermöglichen, wird in diesem kleinen Bereich die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Um ein städtebaulich geordnetes Bild zu schaffen und zu hohe bauliche Anlagen im Plangebiet zu verhindern, darf die Oberkante von baulichen Alagen die in den Baugebietsteilflächen festgesetzte Höhe bezogen auf Normalhöhennull nicht überschreiten. Die Oberkante ist der höchste Punkt einer baulichen Anlage. Untergeordnete Bauteile (Antenne, Lüftungsanlagen u. ä.), die diese Höhen überschreiten, sind zulässig.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 61 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten. Für die Sonderbauflächen „Kurzzeitcamping“ werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist innerhalb der gesamten Sonderbaufläche zulässig.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine offene Bauweise sichert eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichenden Freiräumen zwischen den Gebäuden.

A.6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen, werden für das Plangebiet folgende gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen:

Werbeanlagen an baulichen Anlagen sind so anzubringen, dass sie die Oberkante der baulichen Anlagen nicht überragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung.

Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 5,0 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendefrei sein.

A.6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Anpassungen für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und die Grundstücksentwässerung. Damit wird eine zu starke Überformung des Geländes entgegengewirkt.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen des bestehenden Campingplatzes

ausgerichtet. Die geplanten Tiny-Häuser und Wohnwagenstellplätze sollen sich möglichst zurückhaltend in die bestehende, durch den Großen Weiher und die angrenzenden Waldflächen geprägte Landschaft einfügen.

Durch den Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzbestände sowie ergänzende Pflanzungen werden die neu geplanten baulichen Anlagen und Stellplatzbereiche gegliedert und landschaftlich eingebunden. Gleichzeitig werden Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. ergänzt und die Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf das örtliche Kleinklima gemindert.

Ein weiterer Schwerpunkt der Grünordnung liegt auf der Begrenzung zusätzlicher Bodenversiegelungen, dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit sowie dem Schutz des angrenzenden Großen Weihers und seiner Uferbereiche vor zusätzlichen stofflichen und hydraulischen Belastungen.

A.6.7.2 Erhalt Gehölze

Vorhandene Bäume und Gehölzbestände sind soweit wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Gehölzbeseitigungen sind auf das für die Umsetzung der Planung erforderliche Maß zu beschränken.

Besondere Bedeutung kommt dabei den vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen und Eingrünungen des Campingplatzes sowie den Gehölzbeständen im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen und zum Großen Weiher zu. Diese Strukturen sollen soweit wie möglich erhalten und in die landschaftliche Einbindung des Campingplatzes einbezogen werden.

Gehölze, die im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten werden können, sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Soweit Gehölzbeseitigungen unvermeidbar sind, sind erforderliche Ersatz- und Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Baumschutz

Vorhandene Bäume und Gehölzbestände, die im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten bleiben, sind während der Durchführung von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Kronentraufbereich zuzüglich eines Schutzabstandes von mindestens 1,50 m ist soweit möglich von Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Befahrung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

Soweit Bauarbeiten bis in den Kronen- oder Wurzelbereich von Bäumen reichen, die erhalten bleiben sollen, sind vor Beginn der Arbeiten einzelfallbezogene Schutzmaßnahmen durch eine fachkundige Person festzulegen. Erforderlichenfalls sind Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge oder sonstige geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind soweit möglich zu vermeiden. Unvermeidbare Arbeiten innerhalb dieser Bereiche sind fachgerecht und möglichst wurzelschonend auszuführen.

A.6.7.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind durch zusätzliche standortgerechte Laubbäume und Strauchgruppen zu ergänzen. Die Pflanzungen sind insbesondere zur Gliederung größerer zusammenhängender Stellplatz- und Tiny-House-Bereiche sowie zur landschaftlichen Einbindung neuer baulicher Anlagen vorzusehen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume sind in das Begrünungskonzept einzubeziehen.

Eingrünung

Die landschaftliche Einbindung des Campingplatzes soll vorrangig durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen gewährleistet werden. Soweit innerhalb der bestehenden Eingrünung Lücken vorhanden sind oder infolge der Umsetzung der Planung entstehen, sollen diese durch standortgerechte heimische Bäume und Sträucher ergänzt werden.

Ergänzende Gehölzpflanzungen sollen bevorzugt innerhalb bestehender Lücken der randlichen Eingrünung sowie in sonstigen für eine landschaftliche Einbindung geeigneten Bereichen des Campingplatzes erfolgen. Hierbei sind möglichst mehrschichtige Gehölzstrukturen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Neu angelegte Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

In den dem Großen Weiher zugewandten Bereichen sind erforderliche Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen als lockere, landschaftstypische Gehölz- und Saumstrukturen auszubilden. Geschlossene, streng geschnittene Sichtschutzhecken sollen in diesen Bereichen vermieden werden.

Begrünung von Stellplatz- und Tiny-House-Bereichen

Größere zusammenhängende Stellplatz- und Tiny-House-Bereiche sind durch vorhandene und ergänzend zu pflanzende Laubbäume sowie Strauchgruppen zu gliedern (Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16–18 cm). Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ausreichend große, unversiegelte und dauerhaft durchwurzelbare Pflanzflächen verbleiben.

Zwischen den einzelnen Stell- und Aufstellplätzen können zur räumlichen Gliederung lockere Strauchgruppen und kleinere Gehölzstrukturen angelegt werden. Geschlossene Einfassungshecken zwischen sämtlichen Einzelparzellen sind nicht erforderlich.

Schutz des gewässernahen Bereichs

Die dem Großen Weiher zugewandten Grün- und Gehölzbereiche sind soweit möglich von zusätzlichen baulichen Anlagen, Lagerflächen und sonstigen dauerhaften Befestigungen freizuhalten. Vorhandene Gehölz- und Saumstrukturen sind zu erhalten und durch standortgerechte Vegetation zu ergänzen.

Eine unmittelbare Ableitung von Niederschlagswasser aus Verkehrs-, Stellplatz- oder sonstigen befestigten Flächen in den Großen Weiher ist zu vermeiden. Stoffliche Belastungen des Gewässers infolge der geplanten Nutzung sind auszuschließen.

Geländeauffüllungen und -abgrabungen im gewässernahen Bereich sind auf das für die Umsetzung der Planung erforderliche Maß zu beschränken.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Campingstandplätze, Zufahrten und Wege sind, soweit keine betrieblichen oder wasserwirtschaftlichen Gründe entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Geeignet sind insbesondere wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

Vollständig versiegelte Beläge sind auf das für den Betrieb erforderliche Maß zu beschränken.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Betriebs erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich vollständig abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Eine Abstrahlung über die Horizontale hinaus ist zu vermeiden.

Es sind warmweiße Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 K und möglichst geringem kurzwelligen Lichtanteil zu verwenden. Die Beleuchtung ist soweit möglich mittels Bewegungsmeldern, Zeitschaltungen oder vergleichbaren Einrichtungen bedarfsgerecht zu steuern.

Eine direkte Beleuchtung des Großen Weihers, seiner Uferbereiche sowie der angrenzenden Wald- und Gehölzränder ist nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente, sockellose Zäune auszuführen. Zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m.

Geschlossene Mauern, durchgehende Sockel, Dammschüttungen und Erdwälle zur Einfriedung sind nicht zulässig.

An den Außengrenzen des Campingplatzes sind bestehende Gehölzpflanzungen entlang der Einfriedungen soweit möglich zu erhalten und vorhandene Lücken mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen.

A.6.7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es findet ein interner Ausgleich von insgesamt 12.610 Wertpunkten statt. Dieser verteilt sich auf 2 Maßnahmen. Für **M1** werden 830 m² Intensivgrünland in Artenreichens Extensivgrünland umgewandelt. Ursprünglich war hier B112 angedacht, was aber aufgrund der von der querenden Mittelspannungsfreileitung ausgehenden Höhenbeschränkung auf 2,5 m nicht sinnvoll umsetzbar ist. Für **M2** ist eine Fortführung des bereits östlich bestehenden Waldmantels geplant, auch um die Baumfallzone abzupuffern. Hier wird G11 zu W12 aufgewertet.

Das externe Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

A.6.7.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

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.

Die nicht durch Gebäude, Camping- und Wohnwagenstellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige betriebsnotwendige Anlagen beanspruchten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Wiesen-, Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen.

Flächige Stein-, Kies-, Splitt- oder Schotterflächen mit lediglich untergeordneter oder ohne Vegetationsbedeckung sind unzulässig. Der Einbau von Folien, Geotextilien oder vergleichbaren Materialien zur dauerhaften Unterdrückung des Pflanzenbewuchses ist außerhalb technisch notwendiger Bereiche unzulässig.

Grünflächen, die nicht regelmäßig als Camping-, Spiel-, Aufenthalts- oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind nach Möglichkeit als extensiv gepflegte Wiesen- und Saumflächen zu entwickeln. Hierfür ist standortgerechtes, bei Ausbringung in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und nur in dem für ihre Funktion erforderlichen Umfang zu mähen.

Regelmäßig genutzte Camping-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche können weiterhin als belastbare Rasenflächen gepflegt werden.

Auf den einzelnen Camping-, Wohnwagen- und Tiny-House-Parzellen sind zusätzliche flächenhafte Versiegelungen und Befestigungen außerhalb der festgesetzten bzw. dem Vorhaben zugeordneten Gebäude-, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen unzulässig.

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.

Bodenschutz

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.6.7.6 Artenliste

A) Bäume

I. Wuchsklasse

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

Herkunftsgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Betula pendula	*Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Herkunftsgebiet 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*

Für feuchte bis frische Standorte (Gewässerumfeld):

Alnus glutinosa	*Schwarz-Erle*
Prunus padus	*Traubenkirsche*

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Herkunftsgebiet: 3.0 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Corylus avellana	*Haselnuss*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa	*Trauben- Holunder*
Virbunum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*

Für feuchte bis nasse Standorte (Gewässerumfeld/Uferbereich):

Salix aurita	*Ohr-Weide*
Salix caprea	*Sal-Weide*
Salix cinerea	*Grau-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*

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

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die nicht zu bebauende Baumfallzone im nördlichen Plangebiet, die Kurzzeitcampingfläche im Westen, welche in der Nutzung unverändert bleibt, sowie den Teil des Großer-Weiher-Straße, der Teil des Plangebietes ist. Auch hier findet keine Veränderung statt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren 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, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
P432 Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	25.265	3	0,4	30.318
G11 Intensivgrünland	2.020	3	0,2	1.212
B313 Einzelbäume einheimischer Arten, alte Ausprägung	64	12	0,4	307
S122 Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer (Unverändert, von Bilanzierung ausgenommen)	1.213	0	0	-
P432 Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (Campingfläche; Unverändert, von Bilanzierung ausgenommen)	9.854	0	0	-
G11 Intensivgrünland (Ausgleichsfläche; Aufgewertet, von Bilanzierung ausgenommen)	995	0	0	-
V11 Verkehrsfläche Versiegelt (Unverändert, von Bilanzierung ausgenommen)	2.036	0	0	-
G11 Intensivgrünland (Baumfallzone/Ausgleichsfläche; Aufgewertet, von Bilanzierung ausgenommen)	830	0	0	-

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

B112 mesophile Hecke (Zum Erhalt festgesetzt, von Bilanzierung ausgenommen)	222	0	0	-
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	371	0	0	-
Summe	**42.870**	**18**	**1**	**31.837**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Außenraum und für Stellplätze	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umfassende Durchgrünung des Gebietes (Anlage von zusätzlichen Baumpflanzungen)	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Großflächiger Erhalt von wertgebenden Strukturen im Randbereich der Parzelle	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtungen im Außenraum	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		10%

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	28.653

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



Abbildung 7: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in geringem Umfang betroffen.

A.6.8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **28.653 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.8.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

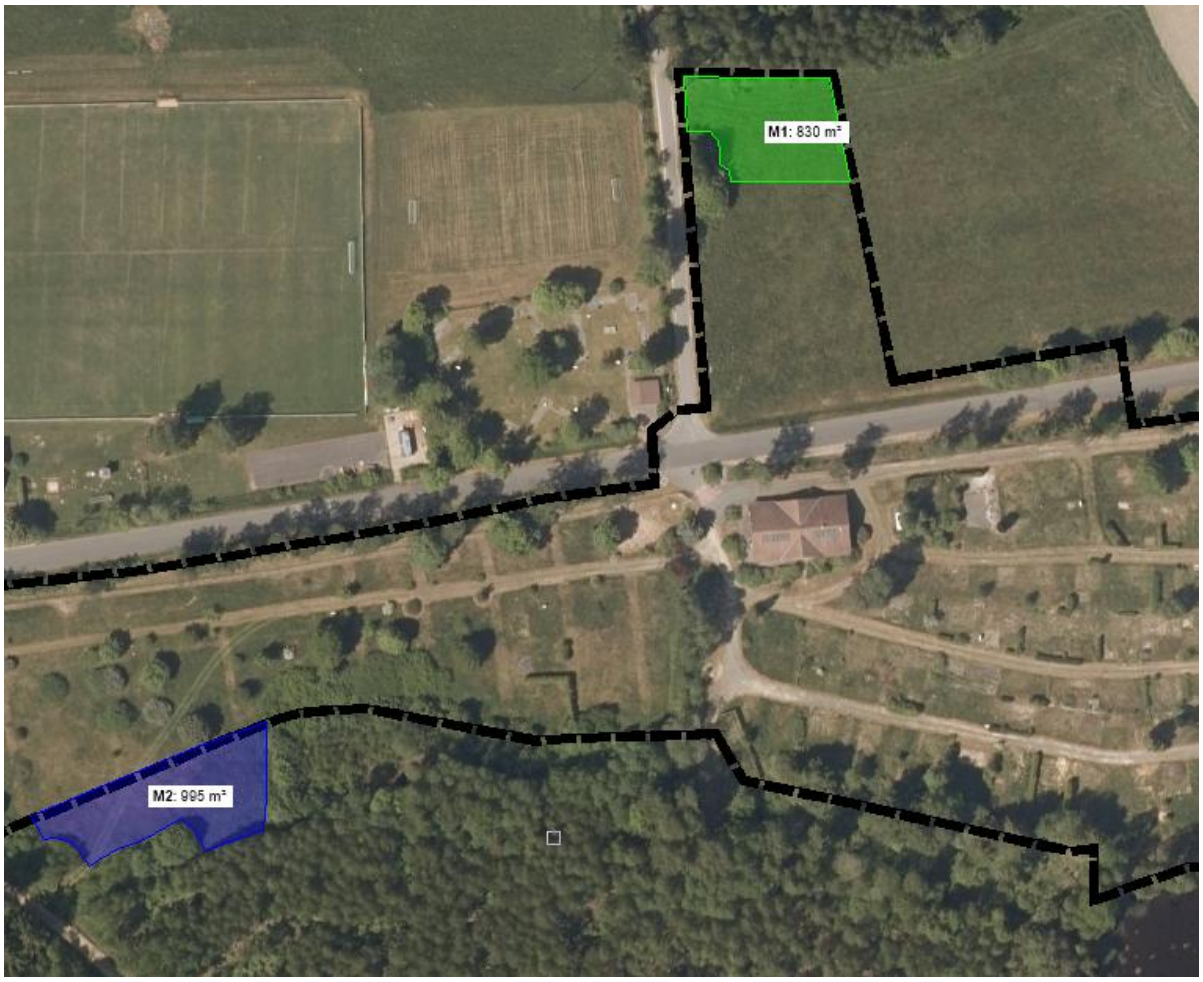


Abbildung 8: Interne Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2

Es findet ein interner Ausgleich von insgesamt 12.610 Wertpunkten statt. Dieser verteilt sich auf 2 Maßnahmen. Für **M1** werden 830 m² Intensivgrünland in Artenreichens Extensivgrünland umgewandelt. Ursprünglich war hier B112 angedacht, was aber aufgrund der von der querenden Mittelspannungsfreileitung ausgehenden Höhenbeschränkung auf 2,5 m nicht sinnvoll umsetzbar ist. Für **M2** ist eine Fortführung des bereits östlich bestehenden Waldmantels geplant, auch um die Baumfallzone abzupuffern. Hier wird G11 zu W12 aufgewertet.

Das externe Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

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	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	830	8	x	6640
2	G11	Intensivgrünland	3	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	995	6	x	5970
3									x	0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										12.610

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

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.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	32.205 m²	75 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.980 m²	4 %
Private Straßenverkehrsfläche	5.551 m²	13 %
Private Grünfläche (Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft)	1.920 m²	5 %
Wasserflächen	1.213 m²	3 %
Fläche gesamt	**42.870 m²**	**100 %**

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Der Markt Plößberg plant für den Campingpark Plößberg einen Wohnwagenstellplatz und die Errichtung von Tiny-Häusern. Hierzu wird der Bebauungsplan Campingpark Plößberg aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 4,3 ha umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Tiny-Häusern im östlichen Plangebiet sowie die Anlage eines Kurzzeit-Campingplatzes im nördlichen und westlichen Teilbereich.

Der Vorhabenraum umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 887 (TF), 1226, 1337 (TF), 1338, 1339 (TF), 1340 (TF), 1343 (TF) und 1344 (TF) der Gemarkung Plößberg. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Tiny-Häusern vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich soll ein Wohnwagenstellplatz angelegt werden. Ergänzend sind die erforderlichen Stellplätze, interne Erschließungswege sowie Grün- und Pflanzflächen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Großer-Weiher-Straße. Für die jeweiligen Bauflächen werden Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,4 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung umzusetzen. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen (s. Kap. A.6.7). Die aktuelle Fassung sieht außerdem versickerungsfähige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege vor.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

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 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

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00564.01 „LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)“. Südlich des Planungsgebietes verläuft am Ufer des Großen Weiher außerdem das Biotop „Übergangsmoor südlich Großer Weiher bei Plößberg“ (6239-1212/ 6240-1083) mit dem Hauptbiotoptyp Offene Hoch- und Übergangsmoore. Über den südöstlichen Bereich des Plangebietes erstreckt sich ein wassersensibler Bereich. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.



Abbildung 9: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld des Planungsgebietes

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Oberpfalz-Nord R6

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Region 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. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

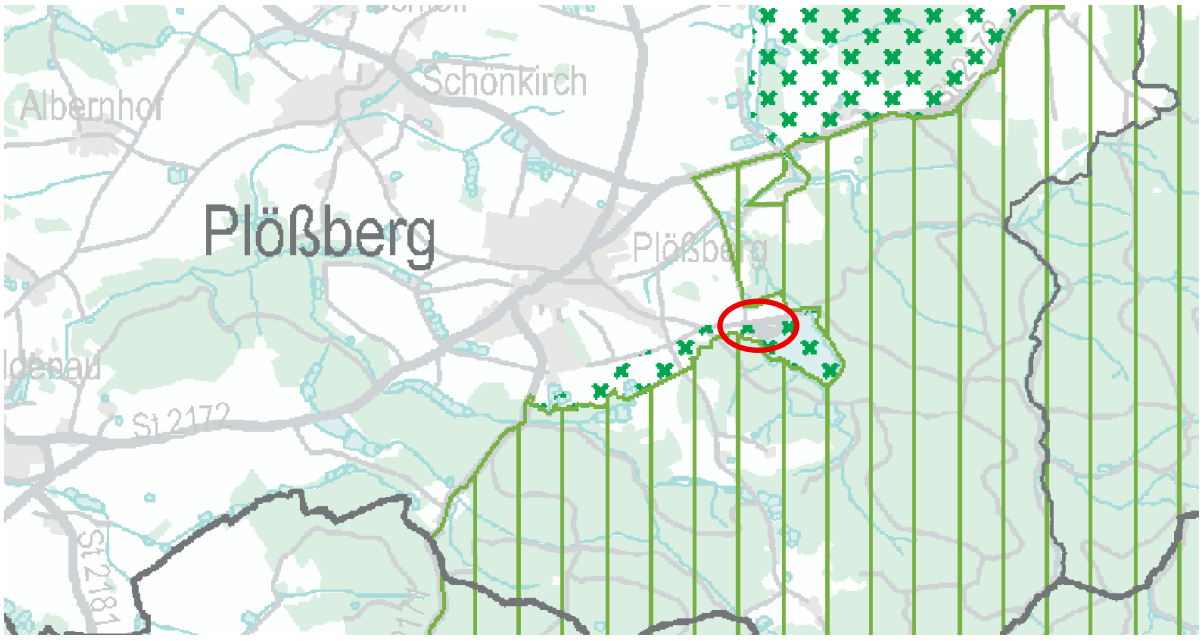


Abbildung 10: Landschafts- und Erholungskarte für R6 Oberpfalz-Nord, Plangebiet rot markiert (Regierung Oberpfalz, 2026)

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet vorrangig bereits eine Sondergebietsfläche dar. Da ein Teil noch als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft sowie als Wasserfläche dargestellt ist, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Zudem ist die Fläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ versehen.

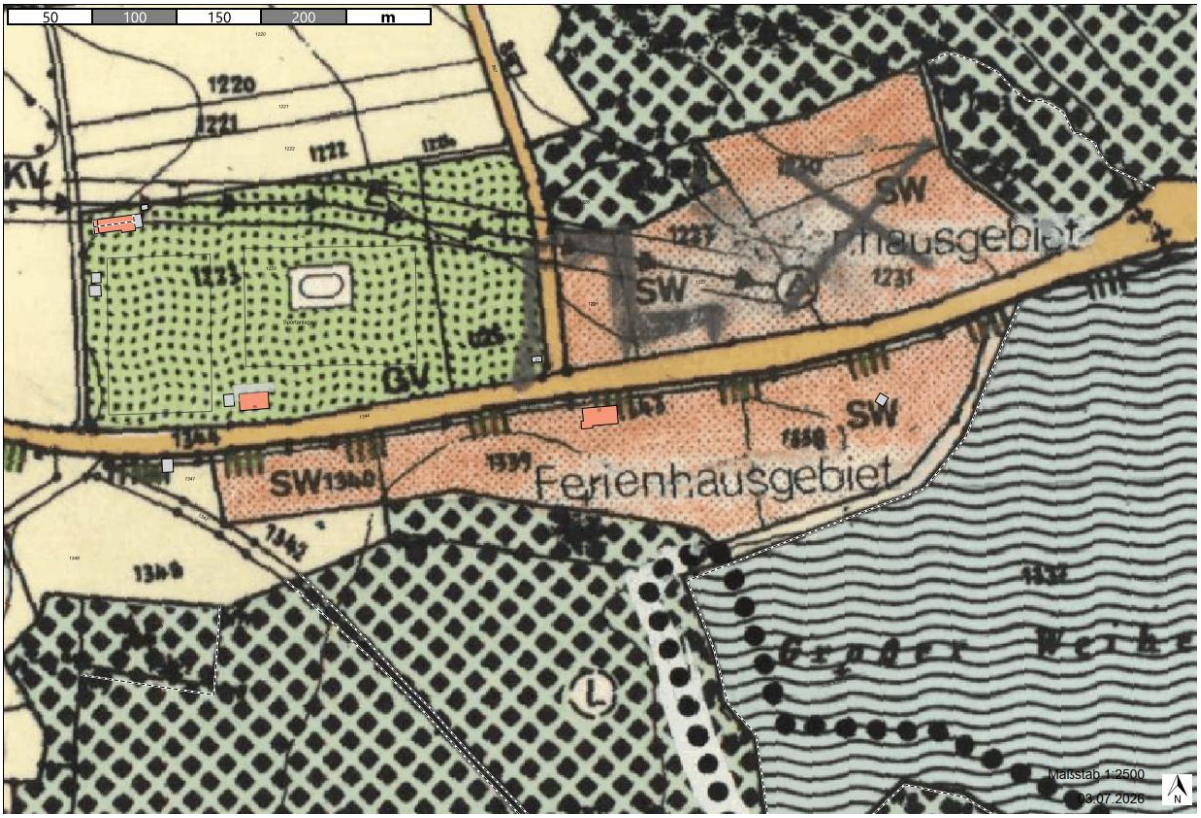


Abbildung 11: Flächennutzungsplan des Untersuchungsraums

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Tirschenreuth (Bearbeitungsstand 2003) innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (401) bzw. der naturräumlichen Untereinheit „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“ (401-D). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

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.

Die Fläche des Marktes Plößberg beträgt etwa 7,421 ha, davon sind etwa 9,0 % (666 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 85 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 119 ha und Verkehrsfläche mit 314 ha (BayLfSt, Statistik kommunal 2024).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Er umfasst überwiegend den bestehenden Campingplatz mit Stellplätzen, Erschließungswegen, Gebäuden und sonstigen Infrastruktureinrichtungen. Die Flächen sind teilweise überbaut beziehungsweise befestigt. Der nördliche Erweiterungsbereich wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet setzt sich aus dem anthropogen genutzten Campingplatz mit vereinzelten Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie dem als Intensivgrünland angelegten nördliche Teil des Planungsgebietes (Flur Nr. 1226) zusammen. Auf diesem befinden sich am nordwestlichen Rand ebenfalls Feldgehölze.

Da der Vorhabenraum stark anthropogen Vorbelastet ist, ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen. Dies gilt vor allem für den nördlichen Teil des Planungsgebietes. Theoretisch ist dort auch das Vorkommen von Offenlandbrütern wie Kiebitz, Rebhuhn oder Wachtelkönig nicht auszuschließen, praktisch ist dies aber unwahrscheinlich, da die Mindestabstände zu anthropogenen Kulisseneffekten, sowie zu geschlossenen Gehölzstrukturen auf dem Flurstück nicht gegeben sind.

Grundsätzlich handelt es sich um Lebensräume, die in der Gemeinde sehr häufig anzutreffen sind. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch diese, bzw. höherwertige Habitate geprägt.

Durch die Nähe zur Großer-Weiher-Straße und die anthropogene Nutzung bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der verkehrlichen Nutzung kommt es zu Störungen in

Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich größtenteils um Zweiglimmergranit, mittel- bis grobkörnig, porphyrisch, mit Kalifeldspateinsprenglingen; "Flossenbürger Granit" (FL,Gr). Im Südwesten und Südosten findet sich außerdem noch Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän (,L,u). Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet primär 717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis) vor. Südlich findet sich außerdem 75c: Bodenkomplex: Vorherrschend Gley und Anmoorgley, gering verbreitet Moorgley aus (Kryo-)Sandschutt (Granit oder Gneis), selten Niedermoor aus Torf. Der Boden ist durch die Nutzung als Campingplatz vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit PKWs und Wohnwägen zu Verdichtungen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Nutzung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf dem Gelände und auf der benachbart befindlichen Großer-Weiher-Straße, 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.

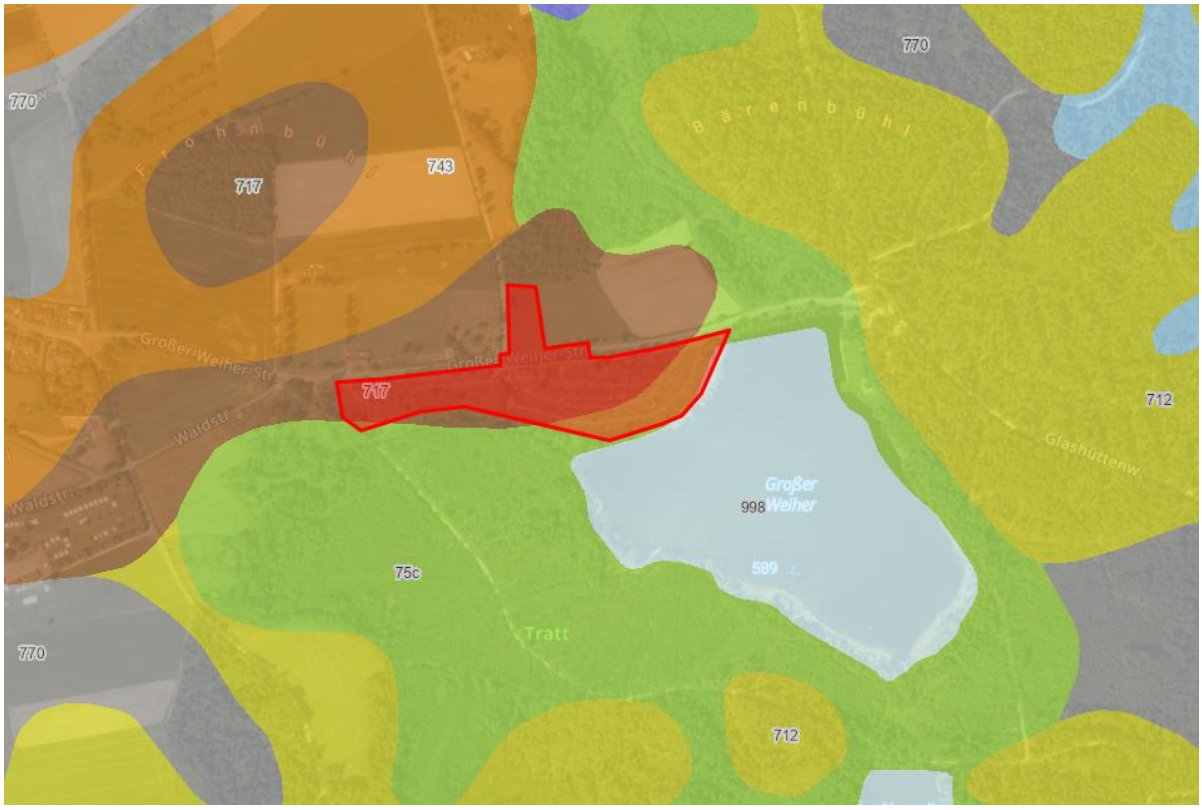


Abbildung 12: Bodenkarte des Untersuchungsgebietes (BayernAtlas, 2026)

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer, allerdings grenzt der Große Weiher südöstlich an das Plangebiet. Zum Grundwasserflurabstand oder hohen Grundwasserständen liegen keine Informationen vor. Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im Umfeld.

Der südliche bzw. südöstliche Teil des Vorhabenraums befindet sich teilweise im Wassersensiblen Bereich. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Es führen keine Abflussbahnen bei Starkregen durch das Plangebiet.

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 mittlerer Bedeutung.



Abbildung 13: Wassersensible Bereiche im Planungsgebiet (BayernAtlas 2026)

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

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.

Durch die Nähe zur Großer-Weiher-Straße sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Für die Frischluftproduktion spielt das Plangebiet kaum eine Rolle. Für die Kaltluftentstehung ist primär das nördliche Plangebiet, aber aufgrund seiner Größe auch der Campingplatz geeignet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die anthropogene Nutzung des Campingplatzes und der damit einhergehenden Infrastruktur vorbelastet. Der Einfluss auf das Schutzgut Landschaft durch das Vorhaben lässt sich grob in 3 Gebiete gliedern.

Das westliche Planungsgebiet ist wie bisher für die Campingnutzung vorgesehen, hier sind keinerlei Veränderungen zu erwarten.

Die im östlichen Planungsgebiet vorgesehenen Tiny-Häuser werden das Landschaftsbild zum negativen verändern. Da sich das Gelände stark nach Süden neigt und die Großer-Weiher-Straße von Gehölzen gesäumt ist, dürfte der Effekt minimal sein. Zusätzlich abschwächend wirkt die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets.

Die Nutzung des nördliche Plangebietsabschnitts als Wohnwagenstellplatz wird sich negativ auf das Schutzgut Landschaft auswirken, allerdings geringfügig abgeschwächt durch die Lage zwischen Sportanlage (westlich) und Wald (nördlich). Eine Vorbelastung ist außerdem durch den Mobilfunkmasten auf dem Flurstück gegeben.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Der bestehende Campingplatz stellt eine Erholungseinrichtung für die lokale und regionale Bevölkerung dar. Seine Funktion bleibt durch die Planung erhalten und wird durch die zusätzlichen Tiny-Häuser weiterentwickelt. Das Grünland im nördlichen Erweiterungsbereich

weist keine besondere Bedeutung für die Erholungs- oder Freizeitnutzung auf. In der Umgebung befinden sich Rad- und Wanderwege, im Plangebiet selbst nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts sind nicht zu erwarten.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

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

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 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 einschließlich 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.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut 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.

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

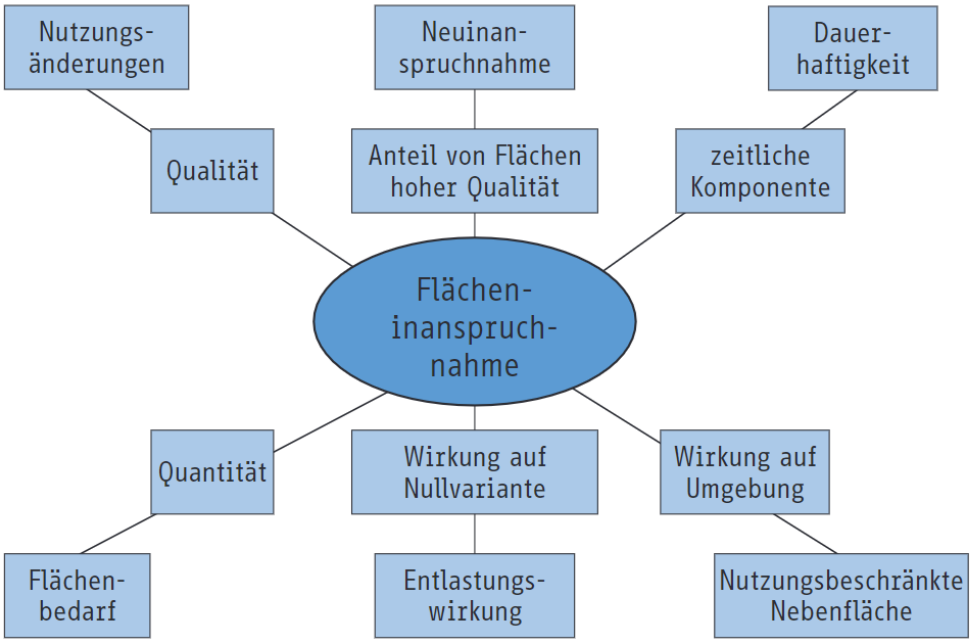


Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

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

Dauerhaftigkeit
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
Soweit bekannt, sind keine Nebenflächen betroffen.

Entlastungswirkung
Es entstehen keine Entlastungswirkungen.

Flächenbedarf
Der Flächenbedarf für die vorliegenden Planung ist als mittelstark zu bewerten, da es zu Neubelastungen von natürlich gewachsenem Boden in Folge von Voll- und Teilversiegelungen durch Straßen, Gebäuden sowie durch Zuwege kommt.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 15: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der sechs Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche geringe Auswirkungen.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen teilweise beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Da sich die westlichen bzw. östlichen Teilgebiete vor allem in Bereichen befinden, die bereits teilweise überplant und durch den Menschen intensiv genutzt werden oder nur in wenig wertgebende natürliche Strukturen eingreifen (nördliches Teilgebiet), ist nur von geringen negativen Auswirkungen auf die lokale Fauna und Flora auszugehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in geringem Umfang in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Durch das Verfahren kommt es nur zu einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrads vor Ort. Mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,4 ist der Versiegelungsgrad als gering anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen geprägt (vorherrschende Bebauung und Nutzung).

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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.

Das Plangebiet befindet sich teilweise, durch die Lage am Großen Weiher bedingt, in einer Wassersensiblen Zone.

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 Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

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 nur in geringem Umfang zu baulichen Tätigkeiten und Neuversiegelungen kommt, sind die Beeinträchtigungen auf die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss als gering anzusehen.

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 Verringerten 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 zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans kommt es nur zu geringfügigen zusätzlichen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Die natürliche Ausgestaltung sowie das lokale Landschaftsbild werden sich durch die zusätzliche Bebauung nur geringfügig verschlechtern. Einzig im nördlichen Teil des Plangebiets sind die Auswirkungen etwas höher anzusehen.

In landschaftsprägende Bereiche sowie in sensible Bereiche wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen. Die Nutzung sowie die Erscheinung des Plangebietes ändern sich im Wesentlichen nicht.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Jedoch befinden sich keine sensiblen Bereiche (z.B. Wohnnutzungen) im Umfeld der Planung.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es jedoch generell zum Ausbau eines lokalen Erholungsgebietes der lokalen und regionalen Bevölkerung.

Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

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

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

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.

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.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1646 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[2] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Für die Anlage von Erdwärmesonden ist das Gebiet nicht geeignet (vgl. Energieatlas Bayern).

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

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Als wassersensible Bereiche werden Flächen bezeichnet, die aufgrund ihrer Topografie, Geologie oder Nähe zu Gewässern im natürlichen Einflussbereich des Wassers liegen. Hier ist er auf die Lage im

[2] 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: 02.07.2026]

unmittelbaren Umfeld des Großen Weihers zurückzuführen und weist auf einen möglichen Einfluss durch zeitweise hohe Grundwasserstände oder Vernässung hin. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. Eine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist daraus nicht abzuleiten.

Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Der Markt Plößberg gehört zu keiner Erdbebenzone[3], d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

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, würden das Gebiet weiterhin als Erholungsraum bzw. Grünland (nördliches Teilgebiet) genutzt. Für die Ausweisung bzw. Nutzungsintensivierung des Erholungsraums müsste 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.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl der Sondergebietsausweisung auf Flächen die bereits der Erholung für den Menschen dienen. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen und stellt im weitesten Sinne eine Nutzungsintensivierung dar.

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

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise ▪ Verdichtung bzw. Nutzungsintensivierung in einem bestehenden Erholungsraum

[3] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 02.07.2026]

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	▪ Geringe Neuausweisung von Bebauungen in wenig sensiblen Bereichen
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 der Gehölzstrukturen/von Laubbäumen im Plangebiet ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Erhalt der Durchgängigkeit der freien Landschaft ▪ Erhalt hochwertiger Grünstrukturen
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhalt von Grünflächen
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes ▪ Geringe Veränderung der lokalen Landschaft
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 ▪ Erhöhung bzw. Ausbau des lokalen Erholungsangebotes

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.8 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,2 bzw. 0,4 eingesetzt. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **28.653 Wertpunkten** erforderlich.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Es findet ein interner Ausgleich von insgesamt 12.610 Wertpunkten statt. Dieser verteilt sich auf 2 Maßnahmen. Für **M1** werden 830 m² Intensivgrünland in Artenreichens Extensivgrünland umgewandelt. Ursprünglich war hier B112 angedacht, was aber aufgrund der von der querenden Mittelspannungsfreileitung ausgehenden Höhenbeschränkung auf 2,5 m nicht

sinnvoll umsetzbar ist. Für **M2** ist eine Fortführung des bereits östlich bestehenden Waldmantels geplant, auch um die Baumfallzone abzupuffern. Hier wird G11 zu W12 aufgewertet.

Das externe Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und qualitative Weiterentwicklung eines bestehenden, zwischenzeitlich nicht mehr genutzten Campingplatzes zu einem modernen Campingpark mit zeitgemäßen Beherbergungs- und Freizeitangeboten, einschließlich der Errichtung von Tiny-Häusern.

Die Prüfung von Standortalternativen ergab, dass keine gleichwertigen oder besser geeigneten Flächen im Marktgemeindegebiet Plößberg zur Verfügung stehen. Der bestehende Campingplatz verfügt bereits über die für die touristische Nutzung erforderlichen Standortvoraussetzungen sowie über vorhandene Erschließungsstrukturen. Zudem besteht an diesem Standort eine langjährige Prägung durch die Freizeit- und Erholungsnutzung. Eine Verlagerung des Vorhabens auf bisher unbebaute Flächen würde demgegenüber zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch und zu einer erstmaligen Inanspruchnahme bislang ungenutzter Bereiche führen.

Die Umnutzung und Aufwertung des bestehenden Campingplatzes entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Nachnutzung einer bereits baulich geprägten und für Erholungszwecke vorgesehenen Fläche können Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber einer Neuausweisung an anderer Stelle deutlich reduziert werden. Gleichzeitig werden vorhandene technische und verkehrliche Infrastrukturen weitergenutzt.

Auch hinsichtlich der Planungsvarianten innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Dabei wurde das Ziel verfolgt, den vorhandenen Standort unter weitgehender Nutzung der bestehenden Strukturen weiterzuentwickeln. Insbesondere das vorhandene Wege- und Erschließungssystem des ehemaligen Campingplatzes wurde weitgehend beibehalten und in das neue Nutzungskonzept integriert. Hierdurch werden zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert sowie der Umfang erforderlicher Erd- und Erschließungsarbeiten reduziert.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 07.07.2026 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: 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, ▪ 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.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe des Marktes Plößberg 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 vom Markt Plößberg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans

bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 07.07.2026 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. *https://atlas.bayern.de/* [Zugriff: 02.07.2026] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). *http://fisnat.bayern.de/finweb/* [Zugriff: 02.07.2026]
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 02.07.2026]
Wasser	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. *https://atlas.bayern.de* [Zugriff: 02.07.2026]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 07.07.2026 ▪ Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 02.07.2026]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 07.07.2026 ▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. *https://atlas.bayern.de* [Zugriff: 02.07.2026] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. *https://www.umweltatlas.bayern.de* [Zugriff: 02.07.2026]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 07.07.2026 ▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. *https://atlas.bayern.de* [Zugriff: 02.07.2026]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten *https://atlas.bayern.de* [Zugriff: 02.07.2026]
sonstige Quellen	▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. *https://www.karten.energieatlas.bayern.de* [Zugriff: 02.07.2026] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. *https://ebz.gfz-potsdam.de/* [Zugriff: 02.07.2026]

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Campingpark Plößberg des Marktes Plößberg 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.

Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme und Versiegelung bislang überwiegend als Campingplatz genutzter bzw. im nördlichen Teil als Grünland ausgebildeter Flächen. Aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Nutzung und der vergleichsweise geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering bewertet. Für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der zusätzlichen Überbauung, Versiegelung und möglichen Bodenverdichtung ebenfalls geringe Auswirkungen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Mensch und menschliche Gesundheit werden überwiegend als gering bewertet. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die zusätzliche Bodenversiegelung stellt einen wesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar. Sie wirkt sich nicht nur auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes nur geringfügig zu. Die zusätzliche bauliche Inanspruchnahme konzentriert sich überwiegend auf bereits anthropogen geprägte bzw. intensiv genutzte Bereiche. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, können die ungünstigen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter verringern.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 28.653 Wertpunkte. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird innerhalb des Plangebietes erbracht. Hierzu werden im Rahmen der Maßnahme M1 830 m² Intensivgrünland zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt und im Rahmen der Maßnahme M2 der bestehende Waldmantel durch eine entsprechende Gehölzentwicklung fortgeführt. Durch die beiden internen Maßnahmen werden insgesamt 12.610 Wertpunkte erbracht. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen, deren konkrete Lage und Ausgestaltung im weiteren Verfahren ergänzt werden.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 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 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 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: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Campingplatz Plößberg“ (ohne Maßstab) Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung 2025 6

Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2025) 7

Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern 2023 8

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand Januar 2022) 9

Abbildung 5: Schutzgebiete im Untersuchungsraum (BayernAtlas 2026) 11

Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung 2025 22

Abbildung 7: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2026 30

Abbildung 8: Interne Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 31

Abbildung 9: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld des Planungsgebietes 36

Abbildung 10: Landschafts- und Erholungskarte für R6 Oberpfalz-Nord, Plangebiet rot markiert (Regierung Oberpfalz, 2026) 37

Abbildung 11: Flächennutzungsplan des Untersuchungsraums....37

Abbildung 12: Bodenkarte des Untersuchungsgebietes (BayernAtlas, 2026) 39

Abbildung 13: Wassersensible Bereiche im Planungsgebiet (BayernAtlas 2026) 40

Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 43

Abbildung 15: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff) 30

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich....33

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 48

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter....51

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 52

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
CO2	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche 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