



Stadt Bärnau

Landkreis Tirschenreuth

Flächennutzungsplan, 13. Änderung

**im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplans „Birkholmhof“ mit integriertem
Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 08.10.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Markplatz 1
95671 Bärnau

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

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

Planstand Vorentwurf vom 08.10.2026

Nürnberg, 08.10.2026
TB | MARKERT

Bärnau, _____
Stadt Bärnau

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Michael Schedl

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
A.3	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	5
A.3.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
A.3.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	6
A.3.3	Naturschutzrecht	10
A.3.4	Denkmalschutz	11
A.3.5	Kampfmittel und Altlasten	11
A.3.6	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	12
A.4	Änderung des Flächennutzungsplans	12
A.4.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.4.2	Nutzungsänderung	12
A.4.3	Flächenbilanz	13
B.	Umweltbericht	14
B.1	Einleitung	14
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans und er FNP-Änderung	14
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	15
B.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung	19
B.2.1	Fläche	20
B.2.2	Boden	22
B.2.3	Wasser	23
B.2.4	Luft	24
B.2.5	Klima	25
B.2.6	Tiere und biologische Vielfalt	25
B.2.7	Pflanzen und biologische Vielfalt	29
B.2.8	Mensch /menschliche Gesundheit	29
B.2.9	Landschaft	30
B.2.10	kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
B.2.11	Wechselwirkungen	31
B.2.12	Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange	31
B.2.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	32
B.2.14	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	33
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	33
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	33
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
B.6	Zusätzliche Angaben	35
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	35
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	36
B.6.3	Referenzliste mit Quellen	36
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37

C.	Rechtsgrundlagen.....	38
D.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	38
E.	Abkürzungsverzeichnis	39

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

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

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

A.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

A.3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich an der Kreisstraße „TIR 1“ zwischen den Ortsteilen Iglersreuth und Ödwaldhausen. Das Plangebiet liegt etwa 4,5 km westlich des Hauptortes Bärnau und wird durch die Straße Kreisstraße „TIR 1“ erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 530 (Teilfläche), 534 (Teilfläche), 2699 (Teilfläche), 2700 und 2701 (Teilfläche) der Gemarkung Schwarzenbach.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich sowie bereits für Ferienwohnen genutzt. Das Ortsbild sowie die nähere Umgebung des Plangebietes sind geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne weitere Gebäudebestände.

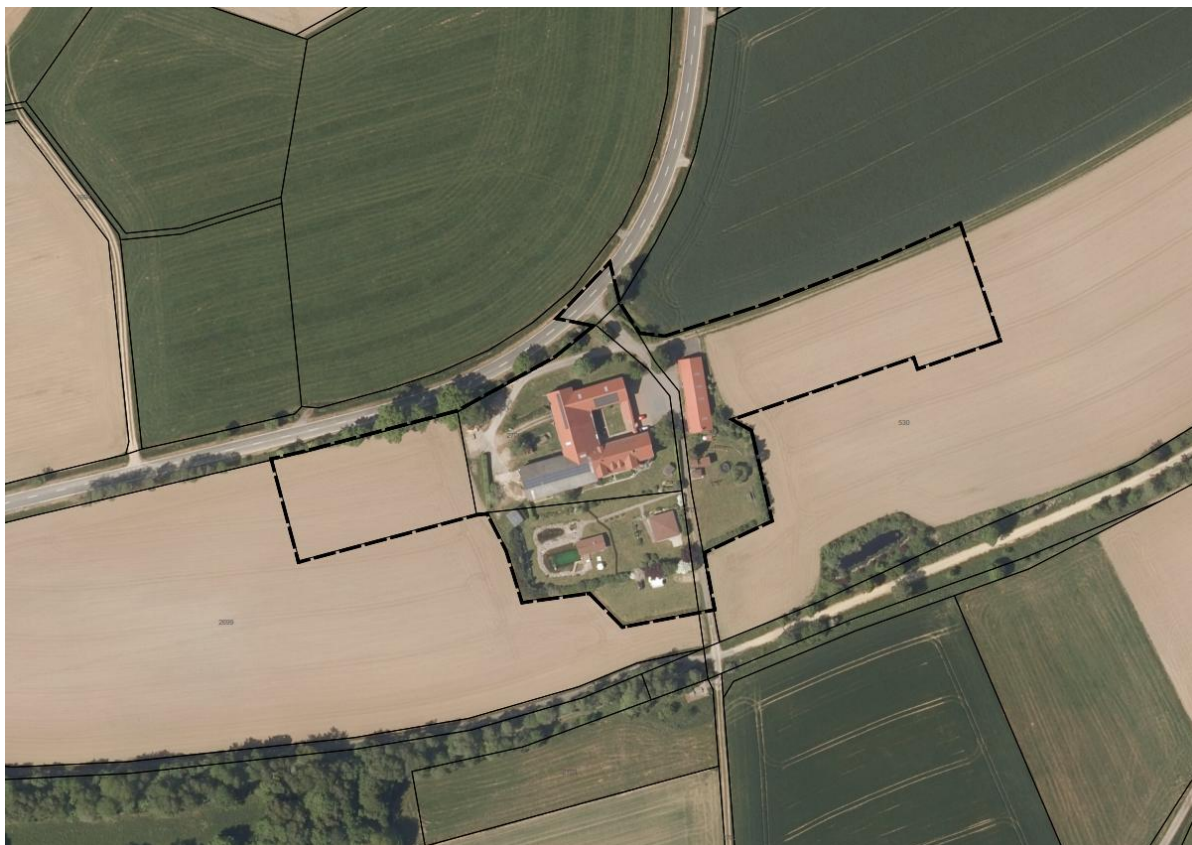
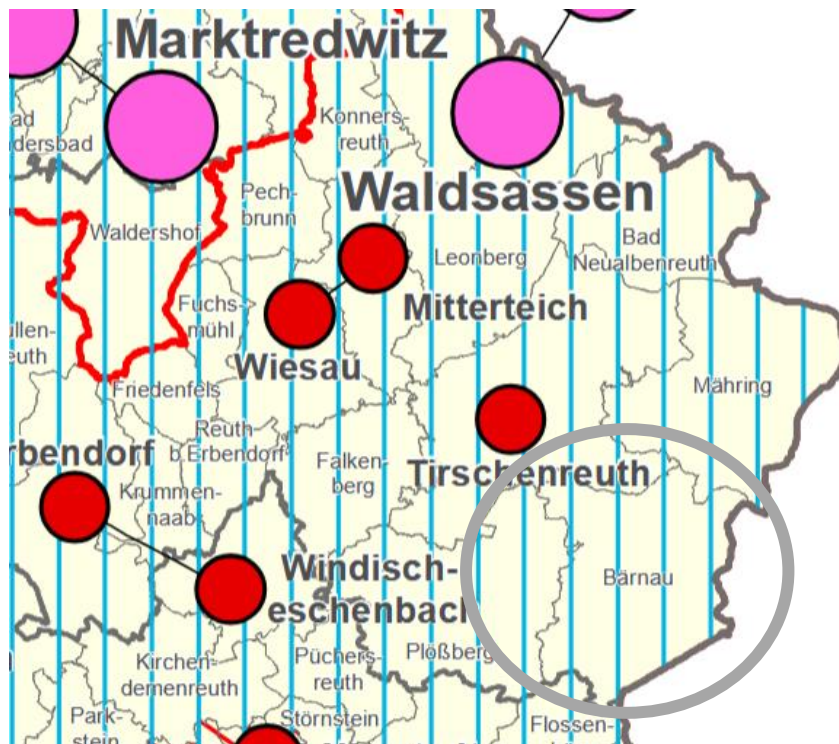


Abbildung 1: Änderungsbereich (schwarze Umrandung) und nähere Umgebung

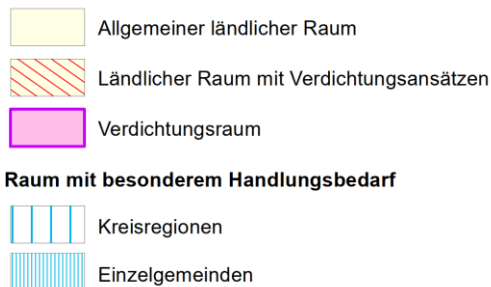
A.3.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

A.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

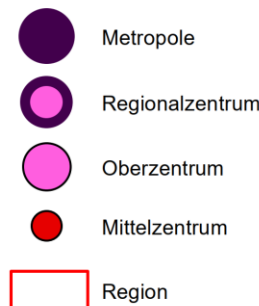


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen

Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe solle ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).

2. Raumstruktur

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

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (LEP 3.3, Ziel).

5. Wirtschaft

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

7. Freiraumstruktur

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

Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (LEP 7.1.3, Grundsatz).

A.3.2.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

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

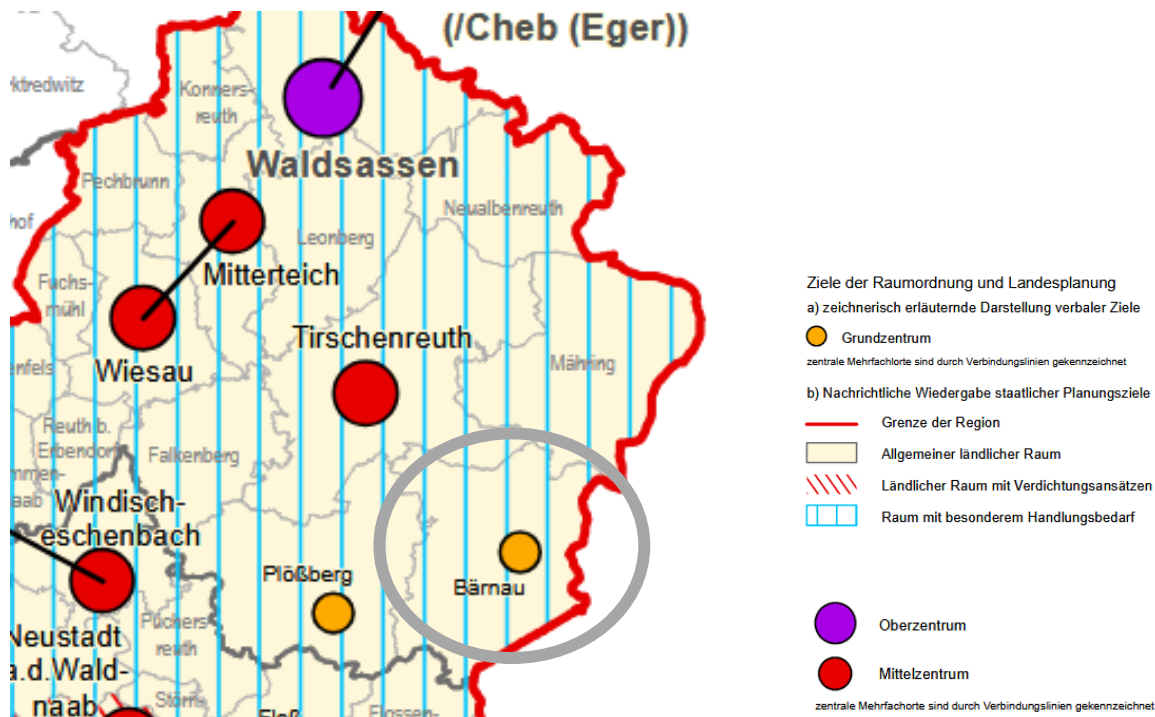


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Oberpfalz Nord (2022)

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

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht (Grundsatz 1.3).

2 Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung

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

3 Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

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

4 Zentrale Orte

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

BI Natur und Landschaft

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

BII Siedlungswesen

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

BIII Land- und Forstwirtschaft

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

A.3.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich ebenso keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum. Im näheren Umfeld (etwa Stadt Bärnau

20 m südlich) befinden sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Aufgelassene Bahnlinie Bärnau – Liebenstein“.

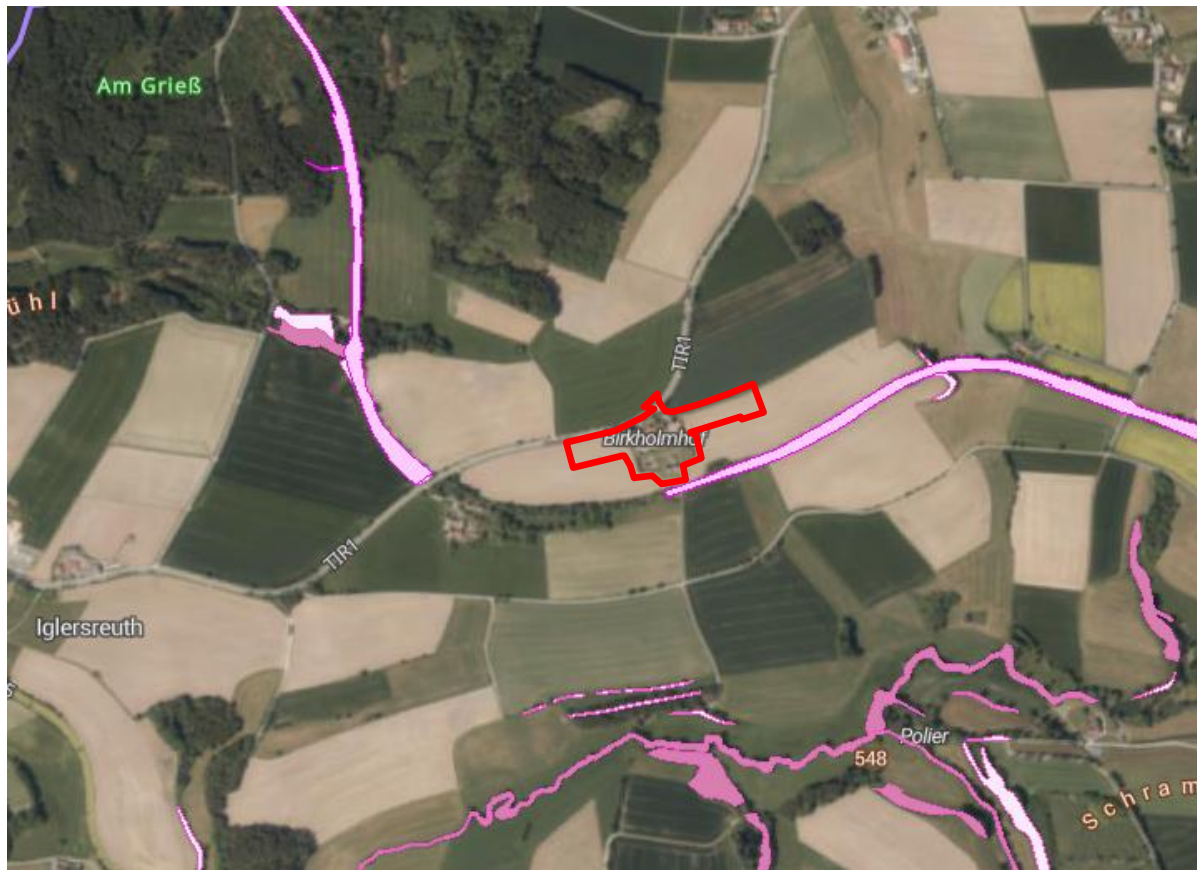


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert), geschützte Landschaftsbestandteile (lila) [Bayernatlas, 2026]

A.3.4 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

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

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.3.5 Kampfmittel und Altlasten

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

A.3.6 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche/Außenbereich dar. Ein Teilbereich des Plangebietes wird durchzogen von einer Kreisstraße mit im Flächennutzungsplan eingezeichneten Bauverbots- und Baubeschränkungszonen.

Bei der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung ist zu beachten, dass der eingezeichnete Straßenverlauf der Kreisstraße nicht mit dem tatsächlichen Straßenverlauf übereinstimmt. Aufgrund der bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan fügt sich die vorliegende Änderung derzeit nur eingeschränkt in das gesamtplanerische Konzept ein. Im Zuge einer künftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollte dieser Umstand überprüft und die Darstellung entsprechend fortgeschrieben werden.

Da das Plangebiet im Bebauungsplan zum Großteil als Sondergebiet festgesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (13. Änderung).

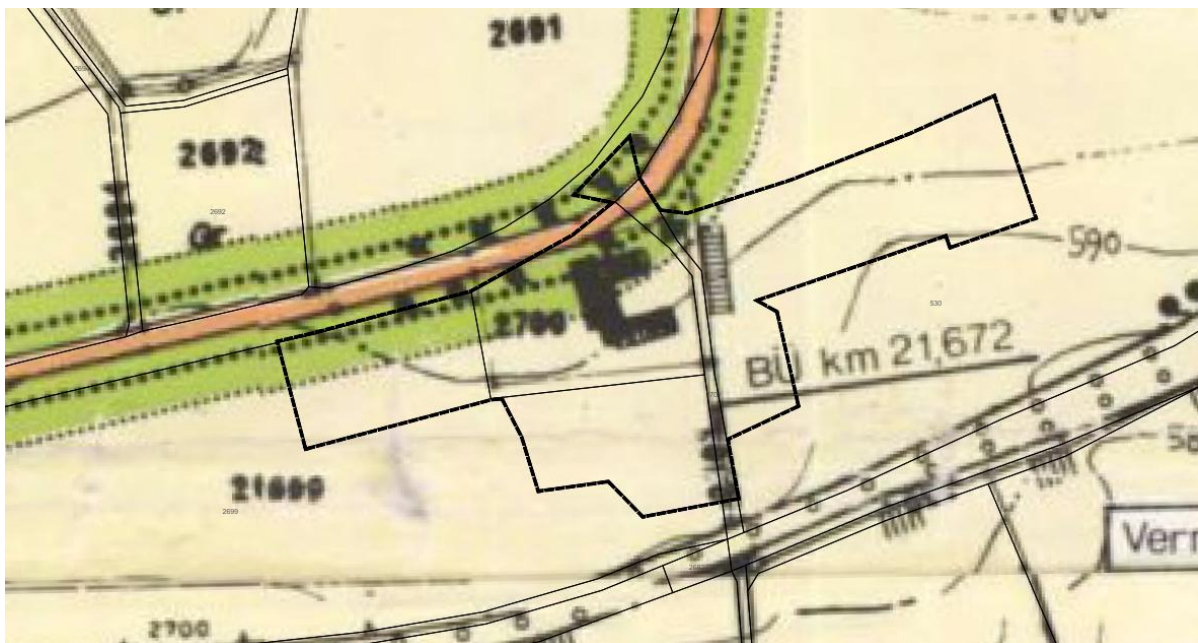


Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiet des derzeitigen wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M.

A.4 Änderung des Flächennutzungsplans

A.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke mit den Fl. Nr. 530 (Teilfläche), 534 (Teilfläche), 2699 (Teilfläche), 2700 und 2701 (Teilfläche) der Gemarkung Schwarzenbach. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,0 ha.

A.4.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche.

A.4.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	Geänderter FNP
Sonderbaufläche	0 m ²	19.642 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	19.513 m ²	0 m ²
Straßenverkehrsfläche	427 m ²	298 m ²
Fläche gesamt	19.940 m²	19.940 m²

B. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

B.1 Einleitung

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

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

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

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

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

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



Abbildung 6: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

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

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sowie dessen FNP-Änderung im Parallelverfahren 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
- **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
- **BlmSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- **BayDschG**
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

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

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

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

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

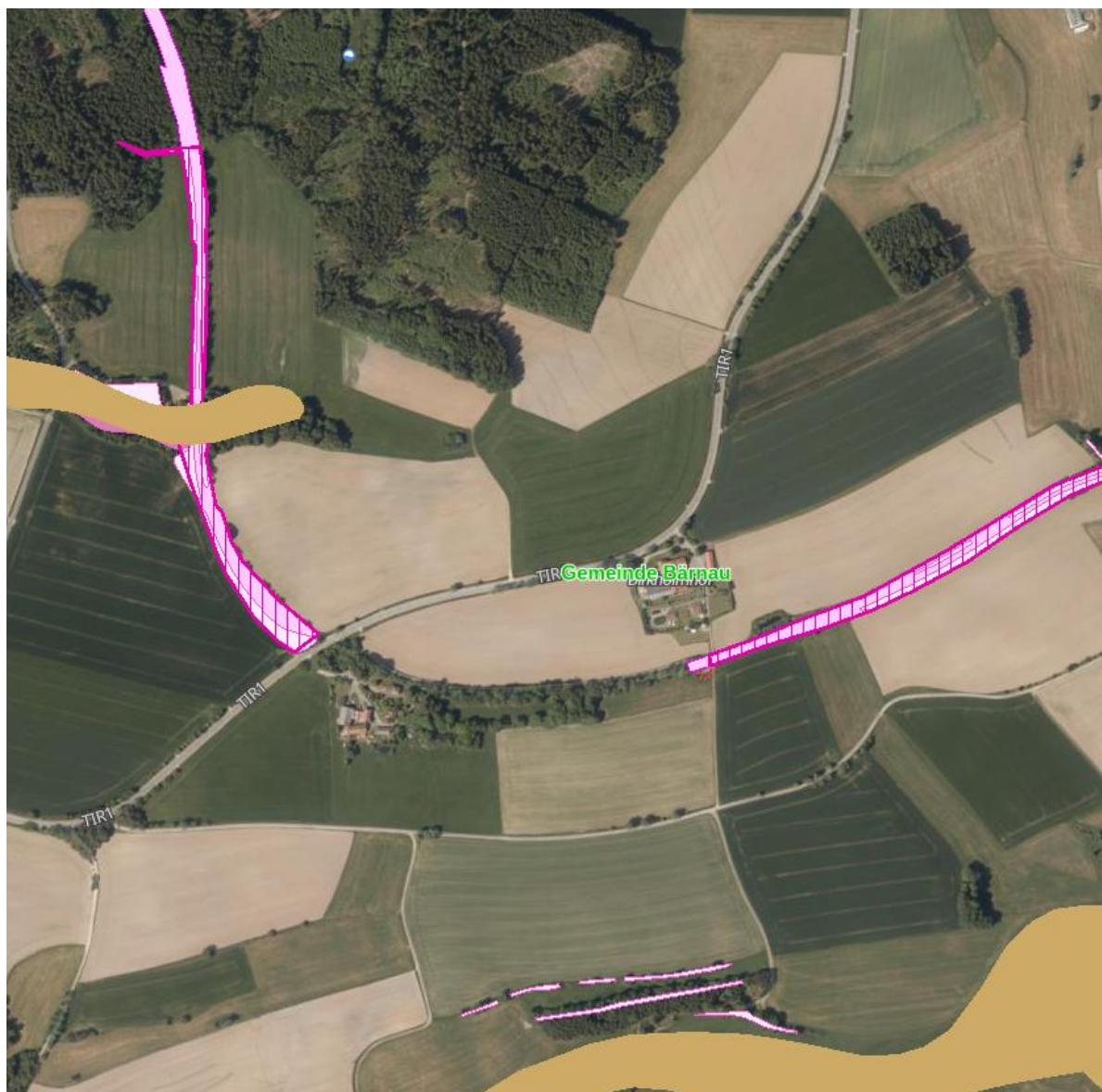


Abbildung 7: Auszug aus dem Bayernatlas, Biotope Rosa, Wassersensible Flächen Braun (BayernAtlas, 2026)

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan (6)

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

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

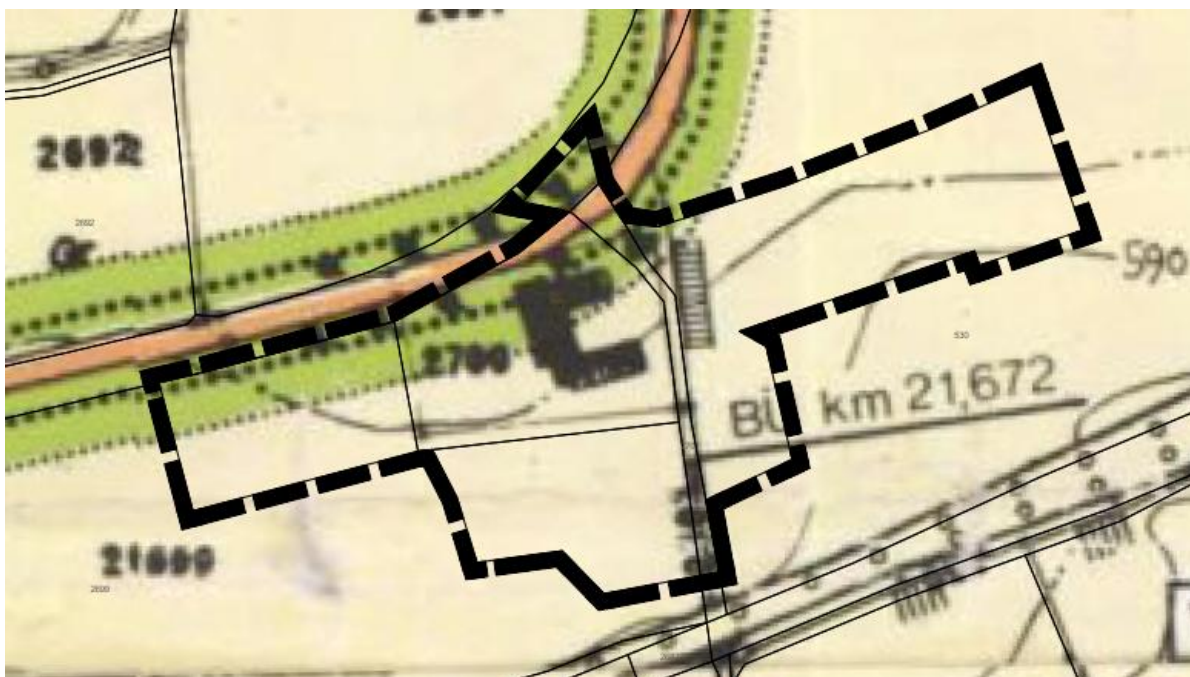


Abbildung 8: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

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

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

Wirkfaktoren

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

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

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant 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.2.1 Fläche

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

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

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

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

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

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

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

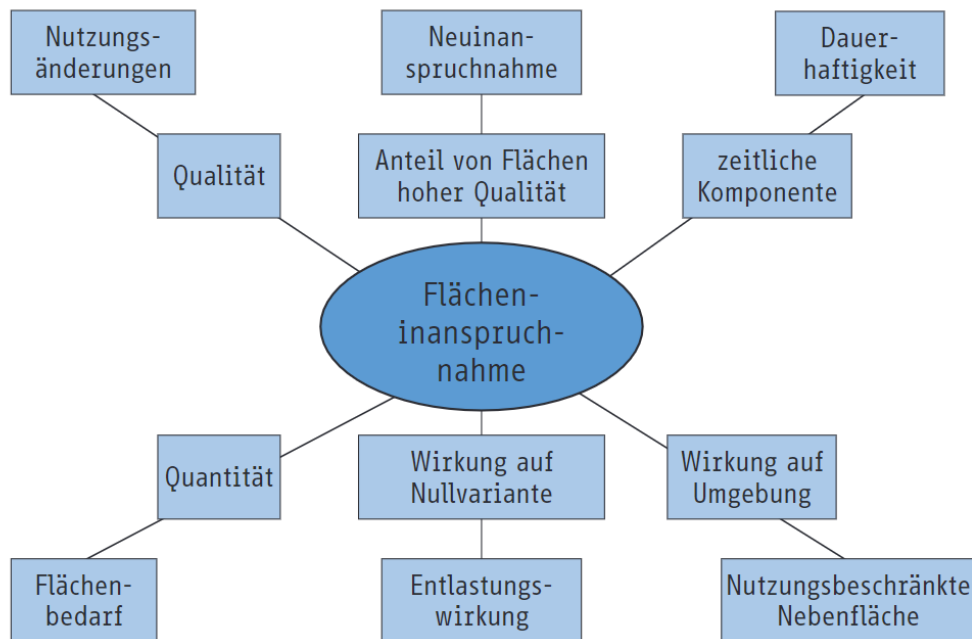


Abbildung 9: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

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

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

Neuinanspruchnahme

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

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

Dauerhaftigkeit

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

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

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

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

Dies ist hier nicht relevant.

Entlastungswirkung

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

Flächenbedarf

Dies ist hier nicht relevant.

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

B.2.2 Boden

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



Abbildung 10: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte © Umweltatlas LfU 2026

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Das Trinkwasserschutzgebiet „WV Iglersreuth, Quelle I, II“ liegt etwa 450 m nördlich des Geltungsbereiches. Aufgrund des fallenden Geländes vom Schutzgebiet bis zum Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet führt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Umweltatlas (© LfU) nur wenige potentielle Fließwege mit mäßigem Abfluss bei Starkregen verzeichnet.

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

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

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die

Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

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

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

Die Evapotranspiration kann durch die ganzjährige Vegetation im Vergleich zu zeitweisem kahl liegendem Acker leicht steigen. Durch die verbesserte Versickerungsleistung wird dieser Verlust jedoch in der Regel deutlich kompensiert, so dass sich die Neubildungsrate des Grundwassers stabilisiert.

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

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

B.2.4 Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

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

Lufthygienische Situation:

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

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.2.5 Klima

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.2.6 Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

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

Es wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

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

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

Tabelle 2: Auszug aus der Artenabfrage des LfU für potenziell betroffene Lebensbereiche

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus

Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermas
Vögel	Acanthis cabaret	Alpenbirkenzeisig
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
Vögel	Accipiter nisus	Sperber
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel
Vögel	Anser albifrons	Blässgans
Vögel	Anser anser	Graugans
Vögel	Anser fabalis/serrirostris	Saatgans
Vögel	Anthus pratensis	Wiesenpieper
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper
Vögel	Apus apus	Mauersegler
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher
Vögel	Asio otus	Waldohreule
Vögel	Aythya ferina	Tafelente
Vögel	Bubo bubo	Uhu
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard
Vögel	Calidris pugnax	Kampfläufer
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz
Vögel	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel
Vögel	Circus aeruginosus	Rohrweihe
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe
Vögel	Coloeus monedula	Dohle
Vögel	Columba oenas	Hohltaube
Vögel	Crex crex	Wachtelkönig
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck
Vögel	Curruca communis	Dorngrasmücke
Vögel	Curruca curruca	Klappergrasmücke
Vögel	Cygnus cygnus	Singschwan
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe
Vögel	Dryobates minor	Kleinspecht
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht
Vögel	Egretta alba	Silberreiher
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke

Vögel	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper
Vögel	<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink
Vögel	<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine
Vögel	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn
Vögel	<i>Grus grus</i>	Kranich
Vögel	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
Vögel	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
Vögel	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger
Vögel	<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe
Vögel	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling
Vögel	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
Vögel	<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche
Vögel	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall
Vögel	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger
Vögel	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan
Vögel	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan
Vögel	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze
Vögel	<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer
Vögel	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
Vögel	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling
Vögel	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
Vögel	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
Vögel	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard
Vögel	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran
Vögel	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
Vögel	<i>Picus canus</i>	Grauspecht
Vögel	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht
Vögel	<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer
Vögel	<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle
Vögel	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen
Vögel	<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen
Vögel	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe
Vögel	<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig
Vögel	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube
Vögel	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz
Vögel	<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer
Vögel	<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer
Vögel	<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel
Vögel	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte

B.2.7 Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation **Ackerfläche (A11):**

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

Bei den restlichen Flächen handelt es sich um bauliche Bestandsflächen, gärtnerisch genutzte Bereiche sowie um einen Feldweg. Hochwertige Bestände werden in Ihrem aktuellen Zustand erhalten und es entstehen zahlreiche neue Pflanzungen im Gebiet.

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

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

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

B.2.8 Mensch /menschliche Gesundheit

Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation

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

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

B.2.9 Landschaft

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

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch vorhandene landschaftlich reizvolle Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Bestandsgebietes und werden in der Planung erhalten. Die überplanten Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

B.2.10 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter***Bestandsaufnahme und Bewertung der IST-Situation***

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

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

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

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

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

Auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ergebnis / Bewertung des Zielzustands

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

B.2.11 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

B.2.12 Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

B.2.12.1 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

Das Gemeindegebiet der Stadt Bärnau gehört zu keiner Erdbebenzone¹, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.2.12.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.

B.2.12.3 Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

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

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1642 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

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

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

B.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

¹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:02.10.2026]

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: 05.10.26]

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

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

- **Humusaufbau als Kohlenstoffsenke:** Intensiv beackerte Böden neigen durch regelmäßiges Pflügen zu Humusabbau und setzen CO₂ frei. Die Umwandlung in *extensives Grünland* stoppt diesen Prozess. Da der Boden nicht mehr gewendet wird, baut sich über Jahre eine stabile Humusschicht auf, die signifikante Mengen Kohlenstoff dauerhaft im Boden bindet.
- **Biomasse-Speicherung:** Holzige Biomasse (Gehölze und langlebige Hochstamm-Obstbäume) bindet im Zuge des Wachstums über Jahrzehnte CO₂ im Stamm-, Ast- und Wurzelwerk.
- **Vermeidung von Lachgas-Emissionen:** Durch den Verzicht auf synthetischen Stickstoffdünger im extensiven Grünland werden die Emissionen von Distickstoffmonoxid (Lachgas, N₂O) – einem extrem potenten Treibhausgas – im Vergleich zur vorherigen Ackernutzung fast vollständig eliminiert.

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

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

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

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

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

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

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

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

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt zahlreicher Grünflächen im aktuellen gärtnerischen Bestand
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	▪ Aktive Maßnahmen: ▪ Grün- und Freiflächenplanung: Erhalt und Neuanlage von Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der Luftzirkulation und der thermischen Verhältnisse. ▪ Passive Maßnahmen: ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Wahl der Materialien: Einsatz von reflektierenden oder hellen Baumaterialien, um die Aufheizung zu minimieren.
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	Ausweisung eines Spielplatzes

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 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,

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

B.6.3 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	1. Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 02.10.2026] 2. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 02.10.2026]
Boden	3. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Wasser	4. LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Luft / Klima	5. Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 02.10.2026]
Mensch und seine Gesundheit	6. LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026] 7. LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Landschaft	8. LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
Kultur- und sonstige Sachgüter	9. LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026]
sonstige Quellen	10. LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 02.10.2026] 11. Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 02.10.2026]

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

C. Rechtsgrundlagen

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

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (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: Änderungsbereich (schwarze Umrandung) und nähere Umgebung	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Oberpfalz Nord (2022)	9
Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert), geschützte Landschaftsbestandteile (lila) [Bayernatlas, 2026]	11
Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiet des derzeitigen wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M.	12
Abbildung 6: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025	15
Abbildung 7: Auszug aus dem Bayernatlas, Biotope Rosa, Wassersensible Flächen Braun (BayernAtlas, 2026)	18
Abbildung 8: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau, o. M.	19
Abbildung 9: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	21
Abbildung 10: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte © Umweltatlas LfU 2026	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	13
Tabelle 2: Auszug aus der Artenabfrage des LFU für potenziell betroffene Lebensbereiche	26
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	34

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter	35
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	36

E. Abkürzungsverzeichnis

FNP	Flächennutzungsplan
Fl. Nr.	Flurnummer
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
PnV	Potentiell natürliche Vegetation