Stadt Bärnau

Landkreis Tirschenreuth

3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher“ (Erlebnispark Geschichte) mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Vorentwurf vom 09.09.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Bärnau
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Alfred Stier

Marktplatz 1
95671 Bärnau

Planverfasser: TB|MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
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

Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Nicolas Schmelter

B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand **Vorentwurf vom 09.09.2021**

Nürnberg, 09.09.2021
TB|MARKERT

Bärnau, _____
Stadt Bärnau

_____
Adrian Merdes

_____
1. Bürgermeister Alfred Stier

Vorabzug

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**4**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**4**
A.2	**Ziele und Zwecke**	**4**
A.3	**Verfahren**	**4**
A.4	**Ausgangssituation**	**6**
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**10**
A.5.1	Übergeordnete Planungen	10
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.5.3	Naturschutzrecht	14
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.5.5	Wasserhaushalt	22
A.5.6	Immissionsschutz	23
A.5.7	Denkmalschutz	23
A.5.8	Baubeschränkungen	23
A.5.9	Fachplanungen und -gutachten	23
A.6	**Planinhalt**	**24**
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	24
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	24
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	25
A.6.4	Überbaubare Fläche, Bauweise	25
A.6.5	Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen	26
A.6.6	Geländeaufschüttungen und -abgrabungen	27
A.6.7	Grünordnung	27
A.6.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
A.6.9	Flächenbilanzen	30
A.6.10	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	30
B	**Rechtsgrundlagen**	**32**
C	**Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**	**32**
D	**Verzeichnis der Anlagen**	**33**

Vorabzug

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Erlebnispark Geschichte definiert sich als ein archäologisches Freilandmuseum, welches die Epoche des Mittelalters möglichst geschichtsgetreu darstellt und kulturelle Beziehungen zwischen Bayern und Tschechien fördert. Um seinen Besuchern und Besucherinnen die geschichtlichen und kulturellen Wurzeln der Historie näher zu bringen wird auf eine detailgetreue Darstellung von Architektur, Werkzeugen wie auch deren Handhabung geachtet.

Der Projektträger, Via Carolia – Goldene Straße e.V., plant die Weitergestaltung des Erlebnisparks und möchte in diesem Zuge mehrere Änderungen des aktuellen Bebauungsplanes vorsehen. Zur Weiterentwicklung des Erlebnisparks gehört unter anderem die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes an der Westseite des Parks mit 6-8 Stellplätzen. Vorgesehen sind dabei Infrastrukturanschlüsse (Strom, Wasser), aber keine baulichen Anlagen. Weiterhin soll Im Eingangsbereich, südöstlich angrenzend an die Stellplatzflächen ein weiteres Gebäude entstehen. Dabei handelt es sich um ein sog. „Kräuterwerk“ (Küche und Pädagogische Einrichtung). Die Kubatur wird angelehnt an die umliegende Bebauung (eingeschossig mit Satteldach). Die dritte Änderung umfasst die Errichtung eines Zeltplatzes für Zelte mit Holzunterlage südlich des Hauptgebäudes. In diesem Zusammenhang soll der bestehende, etwa 2,5 m hohe, Palisadenzaun nach Süden verlegt werden. Als letzte Änderung ist die Erweiterung der Sanitärbereiche an der Nordostecke des Hauptgebäudes geplant.
Die geplanten Baumaßnahmen sollen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 833/2 (Sanitäranlage), 891, 892, 833/1 (Kräuterwerk und Zeltplatz), 820,825 und 831/1 (Wohnmobilstellplatz) verwirklicht werden. Die Fläche aller Geltungsbereiche weist insgesamt etwa 0,33 ha auf.

A.2 Ziele und Zwecke

Für die angestrebten Änderungsbereiche besteht im aktuell gültigen Bebauungsplan kein ausreichendes Baurecht. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Bärnau beabsichtigt daher die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher“ (Erlebnispark Geschichte). Dieser verfolgt das Ziel, eine Weiterentwicklung des Geschichtsparks zu ermöglichen.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Dieser ist seit dem 24. Oktober 2016 rechtskräftig und wurde mit dem Ziel aufgestellt, die Bau- und Grünstruktur des Gebiets entsprechend zu ermöglichen und zu regeln.

Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher“ (Erlebnispark Geschichte) aufzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB behandelt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Die Verwaltung erachtet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Die Bebauungsplanänderungen setzten eine Grundfläche fest, die weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt. Laut § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 sind jedoch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die einem

Vorabzug

engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen. Aufgrund dessen wurde auch die Fläche der Bestandsversieglung in der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher“ überprüft. Diese liegt mit 16.792m² ebenfalls unter dem Schwellenwert von 20.000m². Die Versiegelung nach der Planung würde bei maximal etwa 17.150m² (maximale Grundflächen der Teilgeltungsbereiche SO-1 bis SO-3, bei SO-4 liegt keine Neuversiegelung vor) liegen. Die Berechnungsgrundlage der Bestandsversiegelung und die berechnete Versiegelung nach der Planung befinden im Anhang.

- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gemäß Abs. 2 Nr. 1 für die vorliegenden Bebauungsplanänderung auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im Verfahren kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Verfahrenserleichterungen:

- Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Plan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bärnau entwickelbar. Dieser muss daher nicht angepasst werden.

Vorabzug

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Bärnau liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Tirschenreuth unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Der Erlebnispark Geschichte grenzt südwestlich an die Bebauung der Stadt an und besitzt eine Größe von etwa 9ha.

Die Plangebiete des Bebauungsplans (Teilgeltungsbereiche) selber sind in vier einzelne Flächen aufgeteilt. Alle Flächen liegen im Westen des Parks.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Die Teilgeltungsbereiche sind alle Bestandteil des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Erlebnispark Geschichte“.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Der Großteil der verkehrlichen Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im Nordwesten des Erlebnisparks. Diese mündet in einem Parkplatz, der für die Besucher und Besucherinnen angedacht ist. Eine weitere Zufahrt für private Zwecke ist weiter südlich vorzufinden und stellt die zukünftige Ein- und Ausfahrt für den Wohnmobilstellplatz dar.

Die komplette Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende Naaber Straße, die nördlich in das Stadtzentrum Bärnaus und südlich in den angrenzenden Stadtteil Naab führt. Eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt innerhalb von ca. 2km an die Staatstraße 2172. Über diese gelangt man Richtung Westen nach etwa 25km durch die Anschlussstelle Neustadt/Bärnau auf die Autobahn (A93). Die ebenso für den Park namensgebende Stadt Tachov in Tschechien ist ebenfalls über die Staatstraße 2172 Richtung Osten innerhalb von 18km erreichbar.

Vorabzug

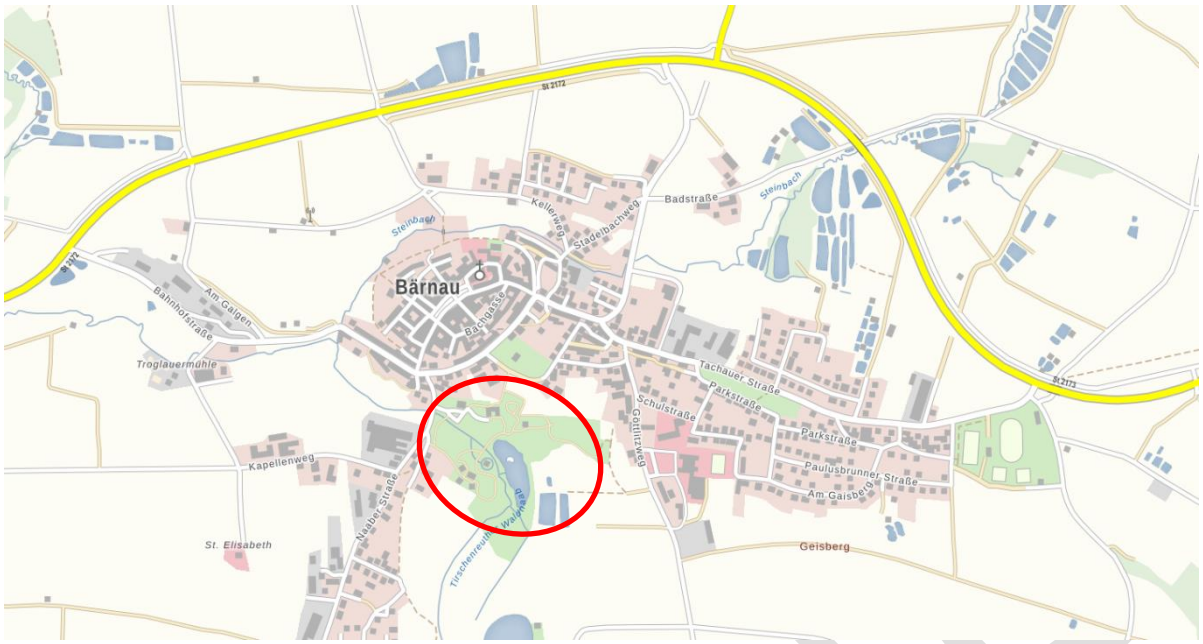


Abbildung 1: Lageplan des Erlebnisparks Geschichte im Stadtgebiet (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet um den Geschichtspark ist Richtung Süden und Osten überwiegend von Freiflächen sowie Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an die Bebauung der Stadt Bärnau an, die hier zum Großteil aus Einfamilienhäusern besteht. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser oder Bebauung mit gewerblicher Nutzung vorzufinden.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Der gesamte Planbereich Erlebnispark Geschichte befindet sich im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Des Weiteren liegen mehrere Flachlandbiotope aus Nasswiesen und anderen Feuchtflächen in direkter Umgebung zum Erlebnispark sowie ein Biotop innerhalb des Geländes. Es liegt jedoch kein Biotop angrenzend oder innerhalb der Grenzen der Teilgeltungsbereiche.

Vorabzug

A.4.2.5 Vegetationsausstattung

Abbildung 2: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO1

Der Änderungsbereich 1 beinhaltet Gehölzstrukturen junger bis mittlerer Altersausprägung (ca. 15 Jahre alt). Bei den Gehölzen handelt es sich vorwiegend um einheimische und standortverträgliche Gehölze (*Prunus spinosa, Acer campestre, Cornus mas, Carpinus betulus, div. Salicaceaen*). Der restliche Bereich der Fläche ist bereits voll- oder teilversiegelt.

Abbildung 3: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO2

Innerhalb des Änderungsbereiches 2 befinden sich zwei Bäume mittlerer Altersausprägung (ca. 15 Jahre alt), dabei handelt es sich um zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Die Fläche wird als Rasenfläche genutzt. Sie unterliegt einer intensiven Pflege. Wertgebende Kräuter oder Gräser sind nicht vorhanden.

Abbildung 4: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO3

Innerhalb des 3. Änderungsbereiches befinden sich drei Bäume mittlerer Altersausprägung (ca. 10-15 Jahre alt), dabei handelt es sich um einen Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*), eine Zitterpappel (*Populus tremula*) und eine Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Nordwestliche Rasenfläche wird intensiv genutzt. Die südlich des Holzaunes liegende Wiesenfläche wird extensiver genutzt.

Abbildung 5: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO4

Der Großteil des 4. Änderungsbereichs ist bereits teilversiegelt bis vollversiegelt. Die Flächen sind geschottert und stark verdichtet. Im Randbereich befinden sich temporäre Aufschüttungen (Kies, Bodenaushub). In den Randbereichen befinden sich typische ruderale Gras- und Kräutergesellschaften.

A.4.2.6 Kampfmittel und Altlasten

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

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP vom 01.09.2013, und seiner Teilfortschreibung vom 01.01.2020, einschlägig:

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1.Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

  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).

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

  Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

  genutzt werden (LEP 1.2.2, Grundsatz).

- Bayern soll sich als eigenständiger Teilraum Deutschlands und Europas in die Zusammenarbeit der Länder und der Mitgliedstaaten, insbesondere bei der Abstimmung räumlicher Entwicklungsstrategien, einbringen. Räumliche Konzepte für Bayern sollen auch die grenzübergreifend abgestimmten Entwicklungsstrategien berücksichtigen (1.4.2, Grundsatz).

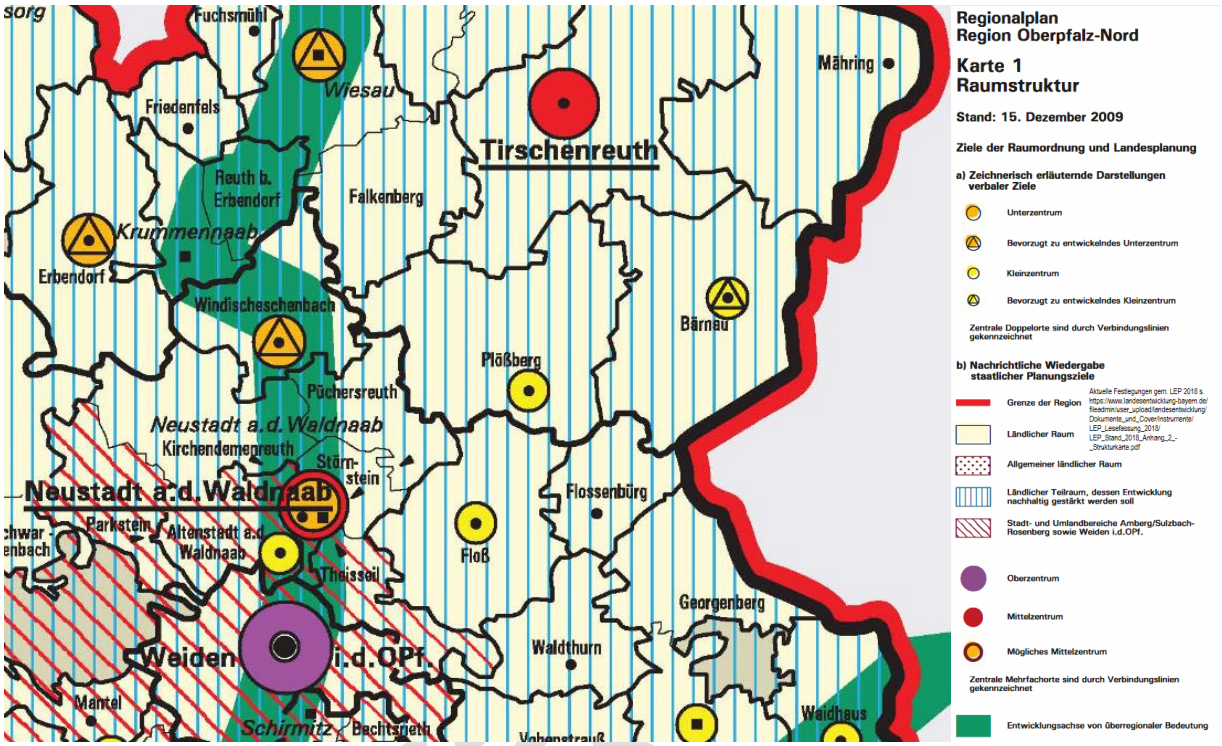
- Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen –auch grenzüberschreitend–

  - vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
  - Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
  - Regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie die Innovationsfähigkeit erhöht werden (LEP 1.4.4, Grundsatz).

Vorabzug

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1, Grundsatz).
- Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden (LEP, 8.4.2, Grundsatz).

A.5.1.2 Regionalplan04 Oberpfalz-Nord (Stand 16.03.1995)



Die Stadt Bärnau befindet sich südöstlich des Mittelzentrums Tirschenreuth im gleichnamigen Landkreis. Die Stadt Bärnau stellt entsprechend der Strukturkarte des Regionalplans 04 Oberpfalz Nord ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dar im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

A I Übergeordnete Ziele

3 … Die Möglichkeiten für eine verstärkte Zusammenarbeit mit den neuen Bundesländern, der Tschechischen Republik und anderen osteuropäischen Ländern sollen insbesondere auf den Gebieten der Wirtschaft, des Verkehrs, des Natur- und Umweltschutzes, der Erholung und des kulturellen Lebens genutzt werden.

A III Zentrale Orte

- Die Kleinzentren Bärnau … sollen bevorzugt entwickelt werden (1.1).
- Die Kleinzentren sollen in ihren Mittelpunktsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll angestrebt werden:

  …

  Eine Stärkung der Arbeitsplatzfunktion in den Kleinzentren Bärnau ... (2.5, Ziel).

B I Natur und Landschaft

- Die Bildung grenzüberschreitender Naturparke soll für den Naturpark Oberpfälzer Wald und Nördlicher Oberpfälzer Wald angestrebt werden (5.2).

B IV Wirtschaft (Stand 01.02.2018)

- Die Region Oberpfalz-Nord hat mit ihren Naturparken Fichtelgebirge, Steinwald, Nördlicher Oberpfälzer Wald, Fränkische Schweiz/Veldensteiner Forst, Oberpfälzer Wald, Oberer Bayerischer Wald und Hirschwald sowie der Kulturlandschaft im Stiftland mit dem Bundesnaturschutzgroßprojekt Waldnaabaue und den Flusslandschaften von Naab und Vils sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

  Regionale Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale in den Bereichen Natur, Aktivurlaub, regionale Spezialitäten und Kultur sollen durch geeignete Infrastruktur- und Vermarktungsmaßnahmen gestärkt und weiterentwickelt werden (7.1, Grundsatz).

- Zur Sicherung des Tourismus als bedeutsamen Wirtschaftsfaktor in der Region sollen (7.2, Grundsatz)
  - vorhandene Angebote weiterentwickelt und vernetzt,
  - geeignete Marktnischen und neue Zielgruppen erschlossen,
  - vielfältige und zeitgemäße Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen und die Servicequalität erhöht,
  - Maßnahmen zur Verlängerung der Saison ergriffen und
  - verstärkt auch grenzüberschreitende Angebote entwickelt werden.

Vorabzug

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Abbildung 6: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan legt für das Plangebiet teils Sondergebiet teils privaten Parkplatz fest. Die Teilgeltungsbereiche SO-1 ‚Sanitäranlage', SO-2 ‚Kräuterwerk' sowie SO-3 ‚Zeltplatz' liegen innerhalb des bereits festgesetzten Sondergebiets. Der Teilgeltungsbereich SO-4 ‚Wohnmobilstellplatz' liegt innerhalb der ausgezeichneten Fläche des privaten Parkplatzes. Die Planungen sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bärnau entwickelbar. Dieser muss daher nicht angepasst werden.

Vorabzug

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Abbildung 7: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Gebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert (3. Änderung).

A.5.3 Naturschutzrecht

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

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

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
- Bestandsaufnahmen am 21.07.2021, von 10:00 bis 12:00, trocken, nahezu windstill, heiter, 23° C.

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
- Barrierewirkungen

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (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

Vorabzug

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.5.4.4.2 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.

Vorabzug

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen bevorzugt innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

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

A.5.4.5 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 innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des geringen Eingriffs in naturnahe Strukturen für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

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

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen. Zur ersten Abschätzung wurden die Daten der Artenabfrage des LfU für den Landkreis Tirschenreuth (Grünland und Siedlungsgebiet) herangezogen.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr		V

Legende der Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Vorabzug

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

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

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

Die Flächen des Planungsvorhabens sind potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere innerhalb der Planungsgebiete.

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

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu feucht und zu strukturarm. Ein Vorkommen der Zauneidechse wäre jedoch aufgrund der Habitatausstattung im südlichen Bereich (Parkplatz SO4) der Neuplanung prinzipiell möglich. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen, Versteckmöglichkeiten und sonnige Gehölzränder vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche. Die Flächen sind bereits stark verdichtet. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Planung für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	2	3

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). In der näheren Umgebung der Vorhabengebiete sind geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher eine mögliche Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche scheinen aufgrund des minimalen Eingriffs unwahrscheinlich.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

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

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	V	
Vögel	Accipiter nisus	Sperber		
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche	3	3
Vögel	Anser anser	Graugans		
Vögel	Anser fabalis	Saatgans		
Vögel	Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	V	
Vögel	Asio flammeus	Sumpfohreule	0	1
Vögel	Asio otus	Waldohreule		
Vögel	Bubo bubo	Uhu		
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard		
Vögel	Calidris pugnax	Kampfläufer	0	1
Vögel	Carpodacus erythrinus	Karmingimpel	1	
Vögel	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe		
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch		3
Vögel	Circus aeruginosus	Rohrweihe		
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	V	
Vögel	Columba oenas	Hohltaube		
Vögel	Corvus corax	Kolkrabe		
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	3	V
Vögel	Crex crex	Wachtelkönig	2	2
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan		

Vorabzug

Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3
Vögel	Egretta alba	Silberreiher		
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer		V
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke		
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink		
Vögel	Gallinago gallinago	Bekassine	1	1
Vögel	Grus grus	Kranich	1	
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	V	
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	1	2
Vögel	Larus cachinnans	Steppenmöwe		R
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3
Vögel	Locustella naevia	Feldschwirl	V	3
Vögel	Lullula arborea	Heidelerche	2	V
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan		
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	V	V
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze		
Vögel	Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1	1
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol	V	V
Vögel	Passer montanus	Feldsperling	V	V
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	2	2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2
Vögel	Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V	
Vögel	Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2
Vögel	Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Vögel	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Vögel	Tringa glareola	Bruchwasserläufer		1
Vögel	Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R	
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel		
Vögel	Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen Flächen und seinen Gehölzbeständen grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Vorabzug

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werde, da für diese Arten geeignete Lebensstätten (Gehölzstrukturen) im Gebiet vorhanden sind. In diese Bestände wird aber nur minimal Eingegriffen (notwendige Rodungen SO1). Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden innerhalb der Planungsbereiche kaum geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper, Kiebitz) ist innerhalb der Geltungsbereiche aufgrund der bestehenden anthropogenen Belastung (Spaziergänger, Lärm, Verkehrs, etc.) sowie der Kulissenwirkung von Gebäuden und der bestehenden Vegetation unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Vorabzug

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Abbildung 8: Übersicht über die Vegetationsausstattung in den einzelnen Teilbereichen, Von links oben nach rechts unten (SO4, SO2, SO3, SO1), eigene Aufnahmen 2021

Innerhalb der einzelnen Bereiche (SO1 bis SO4) kommt es nur zu sehr punktuellen und zu sehr geringen Veränderungen in der Landschaft. Die Flächen sind bereits anthropogen geprägt. Der mögliche Eingriff in Lebensräume besonders schützenswerter Tiere und Pflanzen ist als potenziell minimal zu bezeichnen. Durch notwendige Rodung von Gehölzstrukturen im SO1 ergeben sich eventuelle Auswirkungen auf Gehölzbrüter.

A.5.5 Wasserhaushalt

In der 1. Änderung des Bebauungsplan ist eine hydrotechnische Berechnung des Ing. Büros Münchmeier-Eigner vom 24.05.2011 enthalten. In diesem wurden die Auswirkungen der Waldnaab bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis untersucht. Die Waldnaab verläuft aus südöstlicher Richtung entlang der drei Teilgeltungsbereiche SO-2 Kräuterwerk, SO-3 Zeltplatz und SO-4 Wohnmobilstellplatz. Der Überschwemmungsbereich entlang der Waldnaab bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis ist in der Planzeichnung des

Bebauungsplans inbegriffen und kann so nachvollzogen werden. Alle neuen Teilgeltungsbereiche befinden sich außerhalb dieses Überschwemmungsbereichs.

Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

A.5.6 Immissionsschutz

In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Kottermair vom 03.05.2011 enthalten. In dieser wurden die Freizeitlärmimmissionen aus dem Geschichtspark zusammen mit der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm überprüft. Aus den Planungen ergaben sich keine Konflikte mit den einschlägigen Richtlinien.

Bei den Teilgeltungsbereichen SO-1 und SO-2 handelt es sich um keine neuen Nutzungen im Park, sondern eine Erweiterung bereits bestehender Nutzungen. Die Nutzung eines Gebäudes als „Kräuterwerk“ und die Nutzung eines Zeltplatzes lassen zudem nicht auf höhere Schallimmissionen schließen, als bereits vorhanden. Auch der geplante Wohnmobilstellplatz ist bereits in Form eines Parkplatzes im ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Daher ist durch die neuen Nutzungen in den Teilgeltungsbereichen nicht von einer höheren Belastung durch Schallimmissionen auszugehen als zuvor.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler 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.5.8 Baubeschränkungen

Innerhalb der Teilgeltungsbereiche SO-1, SO-2 und SO-4 verlaufen bestehende Kanalleitungen. Im Abstand von jeweils 2,5 m von diesen ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bärnau festgesetzt worden.

A.5.9 Fachplanungen und -gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt:

Vorabzug

- Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair vom 03.05.2011
- Hydrotechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Münchmeier-Eigner vom 24.05.2011

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Teilgeltungsbereich SO-1 mit der Zweckbestimmung ‚Sanitäranlage' soll im nördlichen Bereich des Erlebnisparks verwirklicht werden, direkt östlich angrenzend an das bestehende Hauptgebäude. Im Norden befindet sich eine bestehende Kanalleitung, auf der in der 2. Änderung des Bebauungsplans im Abstand von jeweils 2,5m beidseitig ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bärnau festgesetzt wurde. Die Fläche befindet sich auf der Flst. Nr. 833/2.

Der Teilgeltungsbereich SO-2 mit Zweckbestimmung ‚Kräuterwerk' wird begrenzt durch die Stellplatzfläche des Geschichtsparks im Westen sowie eine Bebauung mit Hütten im Osten. Die Grenzen im Norden und Süden werden durch die bestehende Wegestruktur gebildet. Die Fläche ist aktuell innerhalb des Sondergebiets als „Sonstige Grün- bzw. Freifläche" festgesetzt. Sie wird durch eine bestehende Kanalleitung durchquert. Im Abstand von jeweils 2,5 m von dieser ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bärnau festgesetzt. Die Fläche befindet sich auf der Flst. Nrn. 891, 892 und 833/1.

Der Teilgeltungsbereich SO-3 mit Zweckbestimmung ‚Zeltplatz' wird südöstlich begrenzt durch die bestehende Flurstückgrenze des Flurstücks 833/1 sowie südwestlich durch die bestehende Wegestruktur. Im Südosten liegt die Begrenzung des Teilgeltungsbereichs entlang des Überschwemmungsbereichs der Waldnaab bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis. In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hammerweiher" ist der Bereich als Fläche für „Veranstaltungen (unbefestigt)" und „Sonstige Grün- bzw. Freifläche" festgesetzt. Eine Palisade, die in der 2. Änderung des Bebauungsplans als „Geschlossene Lärmschutzwand oder -mauer" festgesetzt ist, durchläuft den Teilgeltungsbereich. Die Fläche befindet sich auf der Flst. Nr. 833/1.

Der Teilgeltungsbereich SO-4 mit Zweckbestimmung ‚Wohnmobilstellplatz' befindet sich südlich angrenzend zur Naaber Str. sowie nördlich angrenzend zu einem Seitenarm des Flusses Waldnaab. Hier verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang des Überschwemmungsbereichs der Waldnaab bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis. Die Fläche ist im aktuell gültigen Bebauungsplan als Südlicher Reserveparkplatz („Wiesenparkplatz") festgesetzt. Die Fläche befindet sich auf der Flst. Nrn. 820,825 und 831/1.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Planungsflächen werden nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erlebnispark Geschichte" festgesetzt.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-1 sind allgemein zulässig:

Vorabzug

- Nebengebäude die der Zweckbestimmung „Sanitäranlage“ entsprechen.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-2 sind allgemein zulässig:

- Gebäude, welcher der Anpflanzung verschiedener Kräuter und Pflanzen dienen sowie zu deren Verarbeitung notwendige Einrichtungen.
- Weitere der Zweckbestimmung „Kräuterwerk“ dienende Nebengebäude und Nebenanlagen.

Innerhalb der Baugebietsfläche SO-3 sind allgemein zulässig:

- Offene bauliche Anlagen wie z.B. Unterstände ohne Inventar.
- Das Aufstellen von Zelten mit einem befestigten Unterbau.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche SO-4 sind allgemein zulässig

- Die Errichtung von Stellplätzen für Motorcaravans z.B. Reisemobile, Wohnmobile und Campingbusse.
- Innerhalb der Flächen für Stellplätze:
  - Stellplätze mit wassergebundener Decke
  - eine Geländemodellierung von bis zu 1m
  - Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Wohnmobile

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche in den jeweiligen Teilgeltungsbereichen beträgt:

SO-1	40m²
SO-2	150m²
SO-3	160m²

Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche im Plangebiet somit 350m².

Die Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur an der umliegende Bebauung orientieren. Zu diesem Zweck werden folgende Festsetzungen zur vertikalen Ausdehnung der Gebäude getroffen:

In den Teilgeltungsbereichen SO-1, SO-2 und SO-3 sind max. 1 Vollgeschoss zulässig. Die Wandhöhe von baulichen Anlagen in allen Baugebietsteilflächen darf eine Höhe von 4m gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten. Die Firsthöhe von baulichen Anlagen in allen Baugebietsteilflächen darf eine Höhe von 6m gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.

In SO-4 sind keine baulichen Anlagen zulässig. Daher werden keine Festsetzungen zur Grundfläche und zur vertikalen Ausdehnung der Gebäude getroffen.

A.6.4 Überbaubare Fläche, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach §23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

Vorabzug

Außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen iSd §14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 20m² sowie Zäunen, einschließlich Palisaden zulässig. Die vorhandene Palisade in SO-2 wird im Zuge der Planungen in Richtung Süden verschoben. Da der genaue neue Verlauf der Palisade noch unklar ist, wird im Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen als zulässig festgesetzt.

In SO-1 wird die neue Baugrenze in Verlängerung zu einem bereits vorhandenen Anbau an das Hauptgebäude im Norden gezogen. Durch diese Erweiterung der Baugrenze wird Platz für das Sanitärgebäude geschaffen. Innerhalb der Fläche der neuen Baugrenze befindet sich eine Kanalleitung mit einem beidseitigen Leitungsrecht von 2,5m zugunsten der Stadt Bärnau. Durch das neue Baufenster wird das Leitungsrecht zur südlichen Seite auf 1,25m verringert. Im Bestand ist eine solche Überschreitung des Leitungsrechts jedoch durch den bereits erwähnten Anbau im Nordwesten des Hauptgebäudes schon vorhanden. Um keine Probleme an der bestehenden Kanalleitung zu verursachen wird zudem in den Festsetzungen geregelt, dass Gebäude in SO-1 keinen Unterbau besitzen dürfen. Die Festsetzung im Bebauungsplan lautet wie folgt:

Im Planabschnitt SO-1 Sanitäranlage ist eine Bebauung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nur dann zulässig, wenn Gebäude höchstens 1,25m in die Zone des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts hineinragen und keinen Unterbau besitzen.

A.6.5 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen

Für Haupt- und Nebengebäude sind in den jeweiligen Teilgeltungsbereichen folgende Dachformen zulässig:

SO-1	Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
SO-2	Satteldach (SD)
SO-3	Satteldach (SD)

Alle Dachflächen sind mit einer Neigung von max. 20° auszubilden.

In den Teilgeltungsbereichen SO-2 sowie SO-3 sind Fassadenmaterialien aus Holz zu verwenden. Für die Dacheindeckung sind historische Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden wie z.B. Stroh, Holzschindeln oder Ziegel.

Für das „Kräuterwerk“ in SO-2 und mögliche Unterstände in SO-3 werden Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, die dazu führen, dass die Gebäude sich in den umliegenden Bestand einfügen.

Die Sanitäranlage in SO-1 grenzt an das Hauptgebäude, welches in moderner Bauweise errichtet wurde. Um bei der Gestaltung der des Baukörpers mehr Flexibilität zu gewährleisten, sind mehrere Dachformen zulässig und auch ansonsten keine gestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

Im Teilgeltungsbereich SO-2 sind maximal drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 5m zulässig.

Vorabzug

A.6.6 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

In SO-4 sind vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

A.6.7 Grünordnung

A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

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

A.6.7.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Je Sondergebietsfläche (4 geplante Sondergebiete) ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität sowie die Sortenwahl entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

Für jeden unvermeidlich zu fällenden Bestandsbaum ist ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

A.6.7.3 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

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

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste aus dem Herkunftsgebiet Nr. 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

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

Vorabzug

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.

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.

Verwendung und Installation von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warmweißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

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.6.7.4 Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: mind. 16-18 cm

Herkunftsgebiet 3. Südostdeutsches Hügel- und Bergland

Acer campester	Feldahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Vorabzug

Ulmus glabra Bergulme

A.6.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Durchfahrt der bestehenden Feuerwehrzufahrten (FWZ) wird durch die Planung nicht berührt. Es ist zu beachten, dass die Feuerwehrzufahrt im Süden des SO-3 bei Verlegung des Palisadenzauns bestehen bleibt.

A.6.8.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Abwasserkanal

Für die bestehenden Kanalleitungen (KL) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß Darstellung im Plan eine Grunddienstbarkeit in Form eines insgesamt 5,0 m breiten Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Bärnau festgesetzt. Im Bereich des SO-1 wird das Leitungsrecht durch neue Baugrenzen einseitig von 2,5m auf 1,25m reduziert.

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes sind Erdarbeiten nur im Einvernehmen mit der Stadt Bärnau zulässig. Eine Überbauung des Leitungsrechtes, sowie eine Bepflanzung im Bereich des Leitungsrechtes ist generell nicht zulässig.

Niederschlagsversickerung / versickerungsfähige Beläge

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

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.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.8.3 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) anzulegen.

Vorabzug

A.6.9 Flächenbilanzen

Tabelle 1: Flächenbilanz Teilgeltungsbereiche

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Teilgeltungsbereich SO-1	135 m²	4,1 %
Teilgeltungsbereich SO-2	525 m²	15,8%
Teilgeltungsbereich SO-3	1.135 m²	34,2%
Teilgeltungsbereich SO-4	1.520 m²	45,9%
Fläche gesamt	**3.315 m²**	**100 %**

A.6.10 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich minimale Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um gärtnerisch genutzte Bereiche, Rasen- oder Wiesenflächen und einen Bereich der aktuell als Parkplatz mit einer wassergebundenen Decke genutzt wird.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst die Änderung von vier Teilflächen. In Summe umfasst die Änderung eine Gesamtfläche von etwa 2.936 m², von denen etwa 350 m² künftig baulich genutzt werden können.

Derzeit werden die betroffenen Flächen größtenteils als Rasen- bzw. Wiesenflächen genutzt. Vereinzelt befinden sich Gehölze auf den Flächen. Dabei handelt es sich um junge Einzelbäume oder Heckenstrukturen. Fragmentarisch können im Randbereich der Wiesenflächen bzw. der wassergebundenen Decke (SO4) Wildkräuter vorkommen. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere im Untersuchungsgebiet vorkommen. Mit dem Vorkommen besonders schützenswerter Arten ist aufgrund der örtlichen Habitatausstattung sowie der Nähe zur anthropogenen Nutzung generell nicht zu rechnen. Im Änderungsbereich SO1 besteht die Notwendigkeit zu geringer flächenhafter Rodung von Gehölzstrukturen. Durch eine zeitliche Beschränkung von Rodungen außerhalb von Brutzeiten können Verbotsbestände vermieden werden. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Vorabzug

Durch das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Gehölzen innerhalb der Änderungsflächen (vgl. A.6.7) werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert bzw. gemindert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt (ausgenommen SO4). Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die anthropogene Nutzung teilweise vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um einen Übergangsbereich von zwei Bodentypen „770 Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf“ und „76a Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen geringen Flächenversiegelung. Auf etwa 350 m² innerhalb der vier Änderungsbereiche können Gebäude errichtet werden.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer anthropogen geprägten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Das Schutzgut Luft wird durch die Planung in keinem besonderen Maße beeinträchtigt. Durch die geringfügigen baulichen Erweiterungen ergeben sich keine merkbaren Änderungen für das lokale Klima. Dennoch wäre eine Ausführung der baulichen Anlagen mit Gründächern wünschenswert (in den Bereichen in denen Flachdächer zugelassen sind).

Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich im Umfeld der Planung bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist. Zudem wird durch die verpflichtende Pflanzung von jeweils einem standortgerechten Baum pro Änderungsfläche, die Auswirkungen auf die Landschaft auf ein Minimum beschränkt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung sollten keine zusätzlichen Immissionen entstehen. Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu temporären akustischen Störungen kommen.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die Pflanzung standortgerechter Bäume, die Begrünung von Flachdächern wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da im Zuge der Bebauungsplanänderung nur in sehr geringen Umfang bauliche Anlagen entstehen können sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als minimal einzuschätzen. Darüber hinaus unterstehen die Änderungsflächen bereits einer anthropogenen Nutzung.

Vorabzug

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Erlebnisparks Geschichte im Stadtgebiet (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 7
Abbildung 2: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO1 8
Abbildung 3: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO2 8
Abbildung 4: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO3 9
Abbildung 5: Foto und Luftbildaufnahme (o. Maßstab) zum Änderungsbereich SO4 9
Abbildung 6: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan 13
Abbildung 7: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 14
Abbildung 8: Übersicht über die Vegetationsausstattung in den einzelnen Teilbereichen, Von links oben nach rechts unten (SO4, SO2, SO3, SO1), eigene Aufnahmen 2021 22

Vorabzug

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3: Flächenbilanz Teilgeltungsbereiche 30

D Verzeichnis der Anlagen

- Berechnungsgrundlage der Bestandsversiegelung und berechnete Versiegelung nach der Planung

Vorabzug