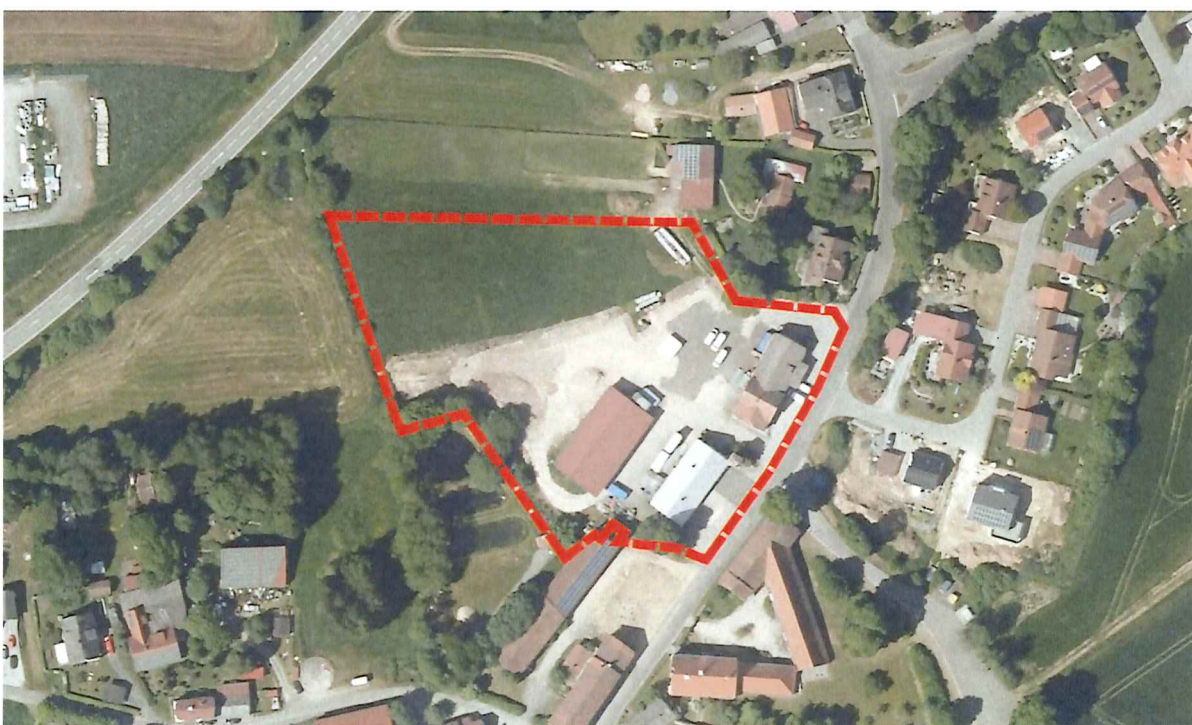




Stadt Bärnau
Landkreis Tirschenreuth

Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 09.04.2026

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:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

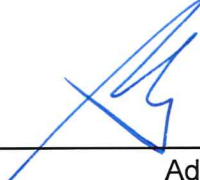
info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie
Sophie Maierhofer
B.A. Kulturgeographie/Ökonomie

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 09.04.2026

Nürnberg, 09.04.2026

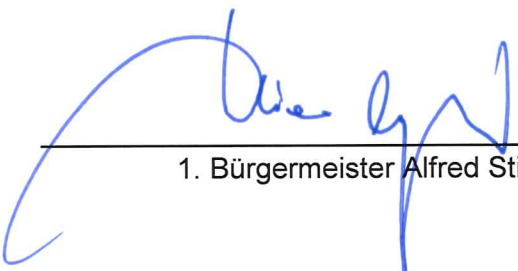
TB | MARKERT



Adrian Merdes

Bärnau, 09.04.2026

Stadt Bärnau



1. Bürgermeister Alfred Stier

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	13
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.5.5	Landwirtschaft	21
A.5.6	Immissionsschutz	21
A.5.7	Denkmalschutz	22
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 Grundstücksflächen	25
A.6.5	Örtliche Bauvorschriften	26
A.6.6	Stellplätze	27
A.6.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
A.6.8	Wasserhaushalt	27
A.6.9	Immissionsschutz	27
A.6.10	Grünordnung	28
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	32
A.6.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	37
A.6.13	Flächenbilanz	42
A.7	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	42
B	Umweltbericht	43
B.1	Einleitung	43
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	43
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	43
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	47
B.2.1	Schutzgut Fläche	47
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	47
B.2.3	Schutzgut Boden	47
B.2.4	Schutzgut Wasser	48
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	48
B.2.6	Schutzgut Landschaft	49
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	49
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	50
B.2.9	Wechselwirkungen	50

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
B.3.1	Wirkfaktoren.....	50
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	51
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	52
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	53
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	54
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	54
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	55
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	55
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	55
B.3.10	Wechselwirkungen.....	56
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	56
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	56
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	57
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	57
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	57
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	57
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	58
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	58
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	60
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	61
B.7	Zusätzliche Angaben	61
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	61
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	62
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	62
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	63
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
C	Rechtsgrundlagen.....	65
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	65
E	Abkürzungsverzeichnis	66
F	Anlagen	67

Hinweis:

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

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Firma Elektro Reichl GmbH hat ihren Betriebssitz im Ortsteil Hohenthan und beabsichtigt das Betriebsgelände zu erweitern. Der Bestandsbetrieb und die angestrebten Erweiterungsflächen befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 60/1, 60/2, 85, 86 und 87 der Gemarkung Hohenthan. Die derzeitigen Erweiterungsbestrebungen umfassen bauliche Änderungen am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 60 und den Neubau einer Halle auf den hinterliegenden Grundstücksbereichen Fl.Nrn. 60/1, 87 und 86.

Für die Grundstücke gilt derzeit kein Bebauungsplan; sie werden im aktuellen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Nutzung/Außenbereich dargestellt. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aufgrund der angestrebten Nutzung soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgelegt werden. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung erfolgt entsprechend der Zulässigkeit im Mischgebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

A.2 Ziele und Zwecke

Zur Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen soll eine Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Neben den konkreten Erweiterungsabsichten sollen darüber hinaus auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten in der Planung berücksichtigt werden. Die dörfliche Struktur soll dabei gewahrt werden, Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen somit nicht wesentlich stören.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine verträgliche Steuerung der Nutzungen im Ortsteil Hohenthan sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Bei der Planung sollen überdies die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden und geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll intern im Plangebiet geleistet werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bärnau hat in seiner Sitzung am 13.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“ für das Gebiet westlich der Alten Dorfstraße aufzustellen.

Ebenfalls wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Teile des Plangebietes als Mischgebiet bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden und die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (12. Änderung).

In der Zeit vom 29.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 12.02.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“ sowie

der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2026 bis einschließlich 25.03.2026.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich innerhalb des Ortsteils Hohenthän. Dieser liegt etwa 4 km westlich des Hauptortes Bärnau. Das Plangebiet wird durch die Straße „Alte Dorfstraße“ erschlossen. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 60, 60/1, 60/2, 85, 86 und 87 der Gemarkung Hohenthän.

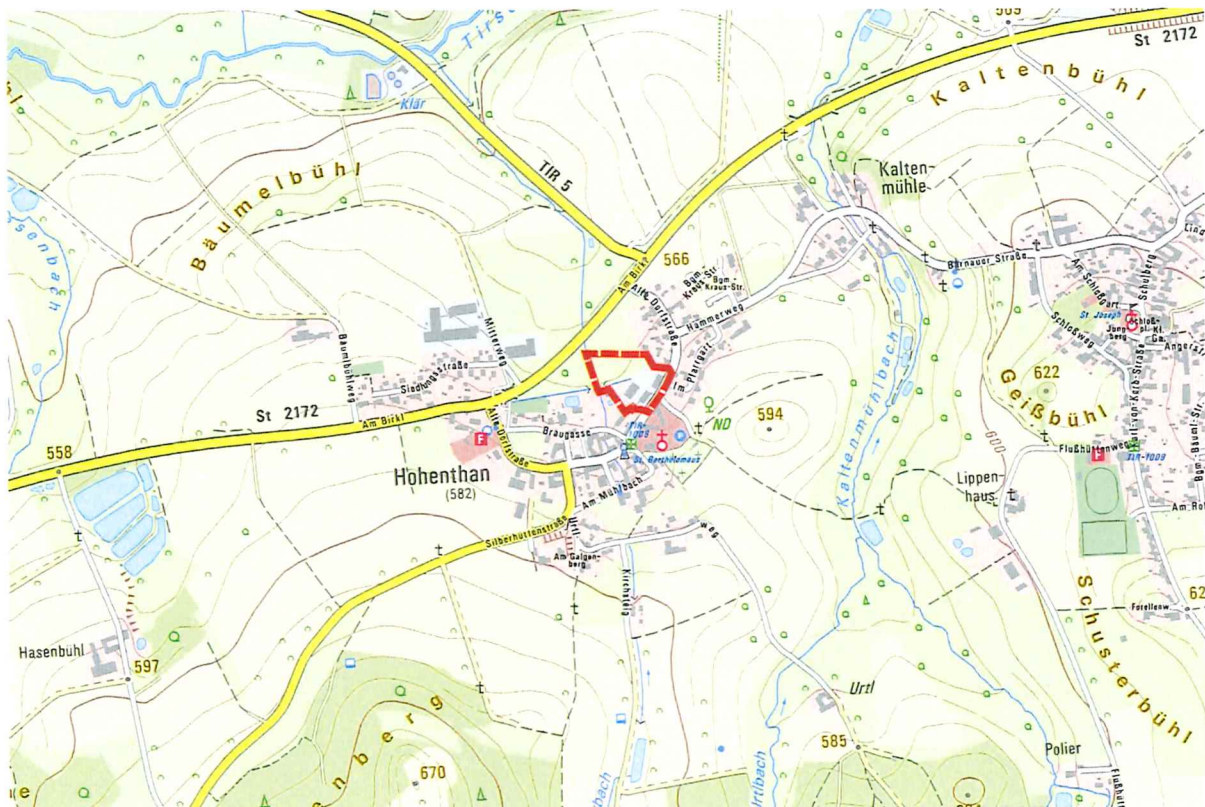


Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich sowie landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Alte Dorfstraße.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße „Alte Dorfstraße“. Über diese ist die Staatsstraße 2172 zu erreichen, welche Richtung Nordwesten auf die Bundesstraße 15 führt. In Richtung Nordosten ist über die St2172 der Hauptort der Stadt Bärnau zu erreichen. Das Zentrum von Bärnau ist etwa 4 km vom Plangebiet entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhofpunkt befindet sich in Wiesau (Oberpf.). Hier verkehren der RB 23 (Marktrechwitz – Reuth (b. Erbendorf)) und der RE 2 (Hof (Saale) – Wiesau).

Die Bushaltestelle Hohenthau (Opf) liegt etwa 170 m nördlich.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im und im Umfeld des Plangebietes ist vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern, Hofstellen sowie gewerblichen Nutzungen geprägt. Nördlich der Planfläche sind Einfamilienhäuser vorzufinden. Westlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände des Plangebietes weist ein Gefälle von Osten in Richtung Westen auf. Die Geländehöhe beträgt zwischen 568 m bis 576 m über NHN.

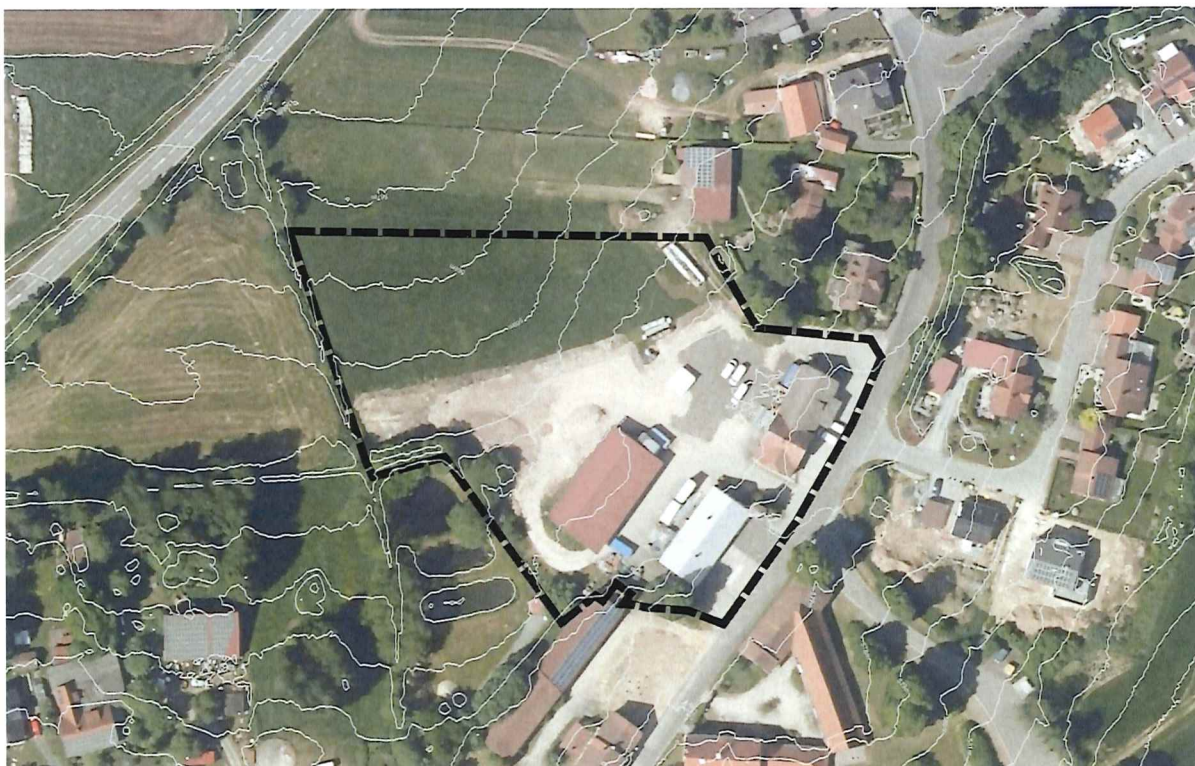


Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Südlich des Plangebietes, auf der anderen Straßenseite der „Alten Dorfstraße“, ist der Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald gelegen.

Andere Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotope nach §§ 23 – 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

Folgende Ausführungen¹ des Wasserwirtschaftsamtes Weiden bezüglich Altlasten sind zu beachten:

Auf der im Planungsgebiet befindlichen Fl.Nr. 60, Gmkg. Hohenthau, befand sich vormals eine Tankstelle (Avanti-Tankstelle). Sie ist im Programm ABuDIS unter der Nr. 37700613 erfasst.

Altlastentechnische Untersuchungen fanden im Jahr 1997 statt. Ein Sanierungsbrunnen auf der Fl.Nr. 60, Gmkg. Hohenthau, und eine Grundwassermessstelle auf der Fl.Nr. 60/1, Gmkg. Hohenthau, wurden eingerichtet. Sanierungsarbeiten mittels Bodenaushub und Pump&Treat zur Grundwassersanierung fanden statt. Ein weiterer Handlungsbedarf ließ sich damals nicht mehr ableiten, woraufhin die Fläche ihren Status als Altlastenfläche verlor und aus dem Altlastenkataster entlassen wurde. Dennoch sind ggf. noch vorhandene Restbelastungen oder noch nicht erfasste kleinräumige Schadensherde möglich. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Über den Verbleib des Sanierungsbrunnen und der Grundwassermessstelle liegen dem Wasserwirtschaftsamt Weiden keine Informationen vor, weshalb hierzu folgendes zu berücksichtigen ist:

Die bestehende Grundwassermessstellen und der damalige Sanierungsbrunnen sind regelmäßig zu warten und instand zu halten. Sollten sie nicht mehr erhalten bleiben, so sind sie nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden ordnungsgemäß zurückzubauen. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden empfiehlt explizit den Rückbau.

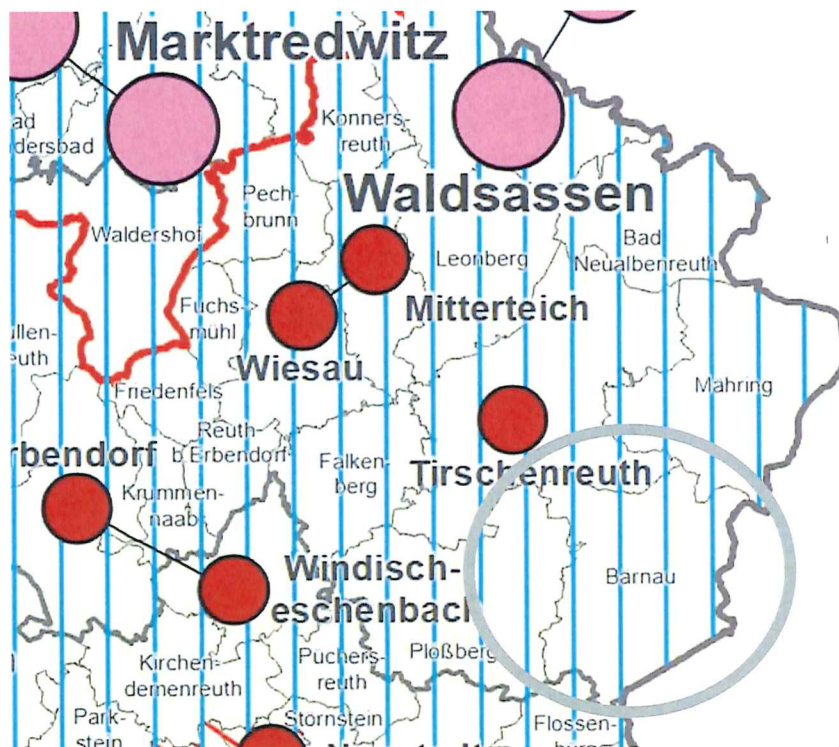
A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

¹ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 30.01.2026



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



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

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. 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).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken abgebaut werden (LEP 1.4.1, 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). Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (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).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten

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
Bärau, [...] (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).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Bärau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird im östlichen Teil als Mischgebietsfläche dargestellt. Im westlichen Bereich erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

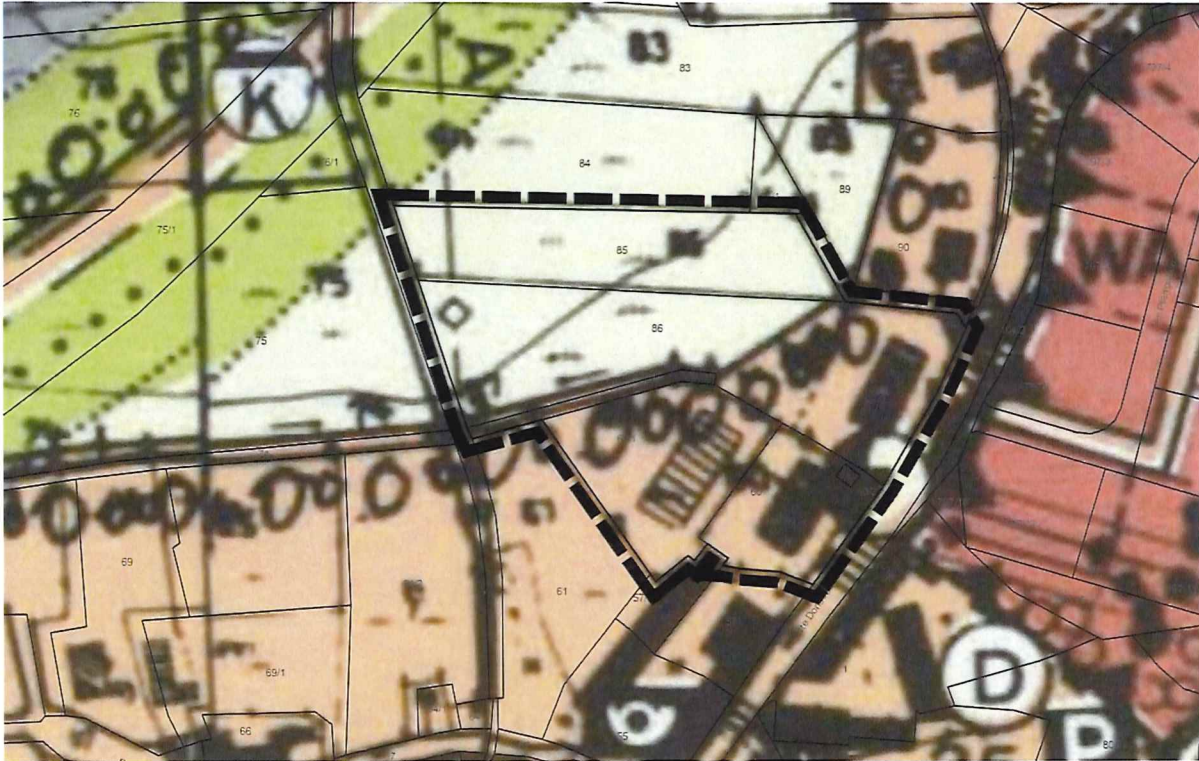


Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiets des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau (Stand 11/2025), o. M.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Nordöstlich der Alten Dorfstraße liegt der Bebauungsplan Hohenthan „Am Pfarrgarten“ (1. Änderung, 2002). Nordöstlich etwa 300 m entfernt gelegen, befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Hammerweg“ (1. Änderung, 2021).

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne. Somit bemisst sich die Zulässigkeit für den westlichen Teil des Plangebietes gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Im näheren Umfeld (etwa 50 m südwestlich) befindet sich der Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.

Weitere Schutzgebiete wie z.B. das nächstbefindliche LSG „LSG-BAY-16 LSG innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzzone)“ [ca. 400 m südlich] befinden sich in einem ausreichenden Abstand zur Planung, so dass negative Auswirkungen auf Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

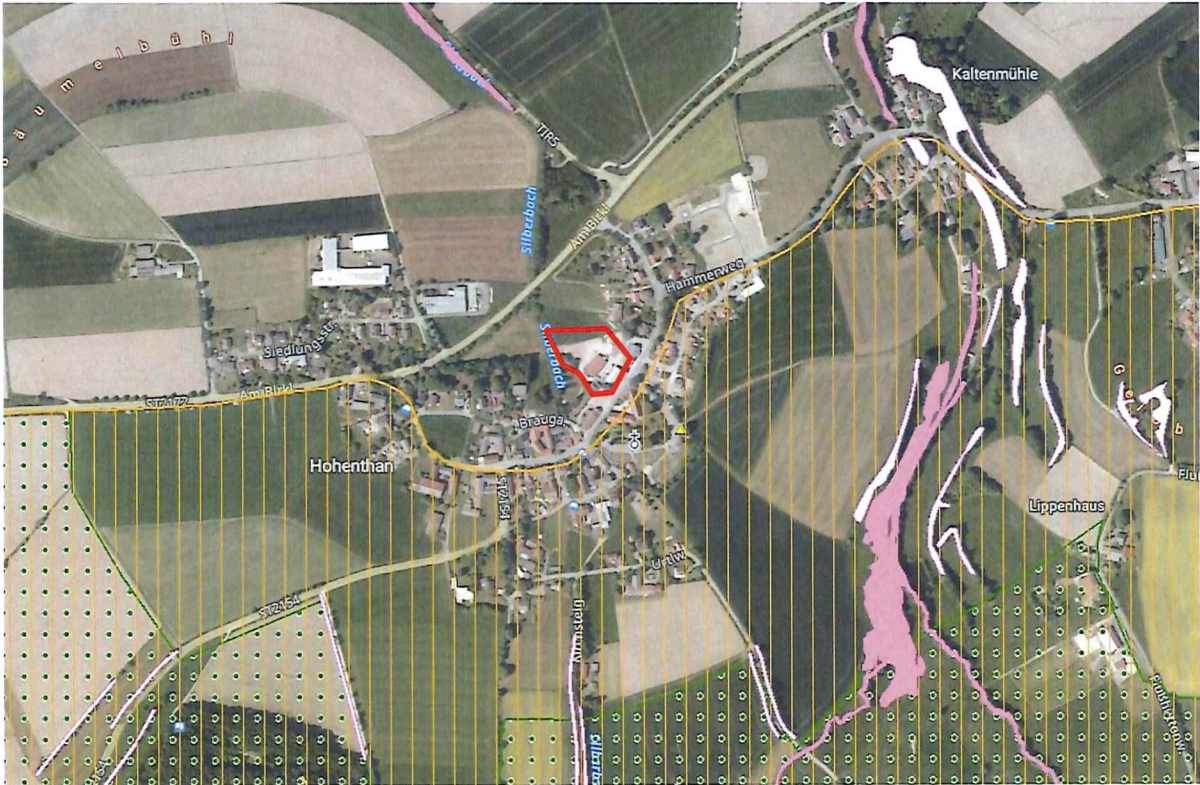


Abbildung 6: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert) [Bayernatlas, 2025]

Jedoch befindet sich ein Großteil des Plangebietes innerhalb einer Ausweisung der Regionalplanung. Dabei handelt es sich um ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, welches in einem Großteil des Plangebietes ausgewiesen ist. Im Zuge der Eingrünung der Entwicklungsfläche wurde diese Tatsache durch die Anlage von Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen Richtung Norden berücksichtigt.



Abbildung 7: Ausweisung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet (Bayernatlas, 2025)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

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

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

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

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

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

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

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

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

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

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

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

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

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

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

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

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

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

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

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

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

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

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

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

Die Offenlandbereiche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die im Zuge der Bauarbeiten zu roden sind. Bei dem betroffenen Bereiche handelt es sich um vier einheimische Bäume. Die Gehölze wiesen keine Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen auf.

Im Zuge des Vorhabens kommt es zu keinen Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden.

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.

Für die Zauneidechse, Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarmer. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch den Bau des Vorhabens für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch und Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer für diese

Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

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

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

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

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

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

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

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

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

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in Siedlungsnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten anthropogen geprägten Landschaft mit wenig Strukturreichtum.

Eine Betroffenheit von Offenlandbrüter wird als sehr unwahrscheinlich angesehen.

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme von ca. 100 m² Ackerfläche wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

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

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

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

Der Großteil des Geltungsbereichs selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind potenziell die Heckenstrukturen und Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese Flächen werden teilweise zum Erhalt festgesetzt. Ein gewisser Anteil ist jedoch zu roden. Um Verbotstatbestände für Gehölzbrüter ausschließen zu können, ergibt sich die Notwendigkeit zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme notwendige Rodungsmaßnahmen nur innerhalb der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände für diese Gilde ausgeschlossen werden.

Greifvögel und Eulen

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

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

Luftinsektenjäger

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

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

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

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

A.5.4.7 Zusammenfassung

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

Darüber hinaus werden im Zuge des Vorhabens neue Vegetationsbestände (mesophile Hecke auf Böschung, Streuobstbestand) im Plangebiet etabliert, was zu einer Verbesserung der Habitatausstattung für eine Vielzahl der betrachteten Gilden (z.B. Gebüschbrüter) führt.

A.5.5 Landwirtschaft

Drainagen und Vorflutgräben, soweit vorhanden, dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

A.5.6 Immissionsschutz

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung. Das geplante Gewerbegebiet grenzt damit an diese Wohnnutzungen an. Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit bereits eine gewerbliche Nutzung.

Die Stadt Bärnau hat den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im vorliegenden Verfahren berücksichtigt. Zur Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes wird im Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“ bewusst ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem wurde für den Bebauungsplan ergänzend eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro abConsultants erstellt. Vorgaben zur Einhaltung entsprechender Grenzwerte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden.

Darüber hinaus wurden auch die städtebaulichen Anforderungen des Trennungsgrundsatzes berücksichtigt. Die Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt unter dem Aspekt, den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum möglichst schonend zu gestalten. Durch die gezielte Anordnung der Baukörper, die Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf emissionsarme Gewerbebetriebe sowie die Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen wird eine städtebaulich verträgliche Randgestaltung gewährleistet. Auch die verkehrlichen Aspekte wurden in die Abwägung einbezogen.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird zudem sichergestellt, dass ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten möglich bleibt. Die planerische Ausgestaltung berücksichtigt sowohl die Funktionsfähigkeit des Gewerbebetriebs als auch die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Beschränkung der zulässigen Nutzungen, die Einhaltung von Immissionskontingenten und die räumliche Anordnung der Gebäude werden Nutzungskonflikte minimiert. Somit trägt die Bauleitplanung den Anforderungen des § 50 BImSchG im Hinblick auf Lärm, Verkehr und städtebauliche Konfliktvermeidung umfassend Rechnung.

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

A.5.7 Denkmalschutz

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

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich die folgende Baudenkmäler:

- D-3-77-112-34 – „Pfarrhof, ehem. Ökonomiepfarrhof des Klosters Waldsassen, Dreiseithof; Pfarrhaus (Südflügel), zweigeschossiger, verputzter Massivbau über hohem Kellergeschoss, mit Satteldach, geohrten Fensterfaschen und Eckpilastern, wohl von Philipp Muttone, durch Steintafel mit Abtswappen bez. 1752; Stallanbau, eingeschossiger Massivbau mit einseitig abgewalmtem Satteldach, im Dachwerk bez. 1761; Stadel (Ostflügel), holzverschalter Ständerbau mit Satteldach und Doppelflügeltüren, wohl Ende 18. Jh.; Ökonomiegebäude (Westflügel), zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, 19. Jh.; barocke Hofmauer aus Bruchstein, mit pfeilergerahmter Einfahrt und Pforte“;
- D-3-77-112-70 – „Ehem. Schul- und Mesnerhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Granitlaibungen, 1. Hälfte 19. Jh.“;
- D-3-77-112-33 – „Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus, Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach und Strebepfeilern, 1729 von Philipp Mühlmayer, Westturm mit Laternenzwiebelhaube von 1786, Umbau mit Anbau des Langhauses als Oktogonalbau und Erneuerung des Chors 1933/34; mit Ausstattung; Kirchhofummauerung, zum Teil 18. Jh.; im Kirchhof Säulenbildstock mit Figur des hl. Sebastian, Granit, 1. Hälfte 18. Jh., teilweise erneuert“

Die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Baudenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Stadt Bärnau

Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“, Rechtsverbindliche Fassung vom 09.04.2026
Begründung mit Umweltbericht

In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6140-0067.

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.

Der Einfluss des Baugebietes auf den Denkmalbestand wurde geprüft. Die Denkmäler befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Gebäudebestand. Die geplante Halle liegt somit an der abgewandten Seite, nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Zur Wahrung der Ansichtsbereiche entlang der Dorfstraße, wurden hier örtliche Bauvorschriften zur Festlegung von Satteldächern ergänzt. Es wird von keiner Beeinträchtigung des benachbarten Denkmalbestandes durch die Planung ausgegangen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

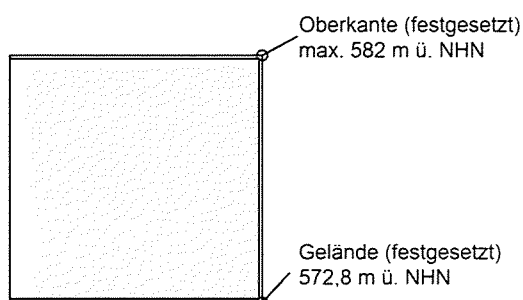
Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Gewerbegebiete mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit wird eine flächensparende bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen für Gewerbebetriebe ermöglicht, die dennoch eine lockere Bebauung mit einer guten Ein- und Durchgrünung der Gewebeflächen zulässt.

In den Gewerbegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die baufensterbezogene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Bei einer festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante von 586 m über Normalhöhennull im östlichen Baufenster sind bis zu ca. 11 m hohe Gebäude in diesem Bereich möglich. Im östlichen Baufenster sind bei einer maximalen Oberkante von 582 m über Normalhöhennull etwa bis zu 9 m hohe Gebäude zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen werden so gewählt, dass sich neue Gebäude in die bebaute Umgebung einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Technische Dachaufbauten (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen u.ä.) dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten, um Bauherren eine flexiblere Nutzung zu ermöglichen. Die zusätzliche Höhe hat nur untergeordnete optische Wirkung und beeinflusst das Orts- und Straßenbild nicht wesentlich.

Die geplante Geländeoberkante einschließlich Bodenaufbau ist im westlichen Teil des Baufensters in einer Höhe von 572,8 m über NHN festgesetzt und gemäß Planeintrag herzustellen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Geländeoberkante im Baufenster zugelassen. Von der festgesetzten Geländeoberkante darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m abgewichen werden. Die Festsetzung einer Geländeroberkante für den westlichen Bereich dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verhindert eine zu starke Überformung des Plangebietes in die offene Landschaft.

Baufenster Teil West



Baufenster Teil Ost

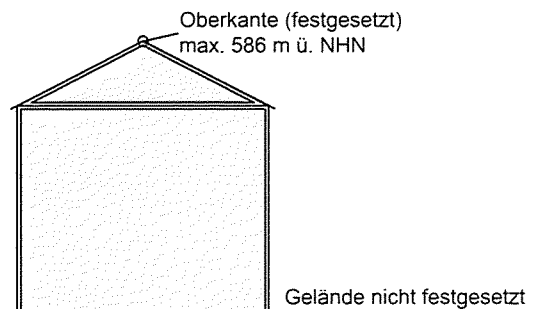


Abbildung 9: Erläuterung Höhe baulicher Anlagen

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Wahl großzügig bemessener Baugrenzen dient dazu, innerhalb des städtebaulich verträglichen Rahmens eine flexible Gebäudepositionierung zu ermöglichen.

Um den Bauherrn ein gewissen Spielraum darüber hinaus zu gewährleisten, wird ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Das zulässige Überschreiten der Baugrenze um bis zu

1,5 m bleibt städtebaulich verträglich, da diese Bauteile nur einen kleinen Teil des Baukörpers betreffen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Eine abweichende Festlegung geringerer Abstandsflächentiefen wird bewusst ausgeschlossen.

A.6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der Baugebietsteilfläche GEe1 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 4°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche GEe2 sind Satteldächer zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Überdachungen sowie für verbindende Dächer, sind zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 4° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 15°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche GEe1 sind Dachflächen von Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 4° bis 48°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Innerhalb der Baugebietsteilfläche GEe2 sind Dachflächen von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 48°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf Dächern von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen ohne Aufständering zu errichten.

Die Flächen für Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 50% betragen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind außerhalb der Betriebszeiten zwischen 22 Uhr und 6 Uhr abzuschalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung.

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

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Fassadenmaterialien und Werbeanlagen dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbilds des Baugebiets sowie dem Einfügen in die Umgebung.

A.6.6 Stellplätze

Um die Errichtung von Stellplätzen in bestimmten Bereichen einzuschränken, sind oberirdische Stellplätze außerhalb des Baufensters nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen) zulässig. Damit wird eine geordnete Anordnung von Stellplätzen gewährleistet.

A.6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die festgesetzte Geländeoberfläche herzustellen, sind Böschungen im Plangebiet notwendig. Die maximale Böschungshöhe wird auf 4,0 m begrenzt. Damit werden größere Veränderungen des Geländes bzw. des Landschaftsbildes verhindert.

A.6.8 Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus dem Entwässerungsgraben zuzuführen.

Entsprechend des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts 1, 2, (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) § 38 (1) dienen Gewässerrandstreifen „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.“

Gemessen vom Mittelwasserstand des angrenzenden Gewässers liegt ein ca. 2,6 m breiter Streifen des 5 m breiten Gewässerrandstreifens innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Innerhalb dieses Bereiches werden ausschließlich Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Bereiche liegen zwar auf einer Böschungsfäche jedoch werden sie größtenteils mittels Strauchpflanzungen bepflanzt werden. Wie bereits dargestellt, dient der gesetzlich vorgesehene 5 m Gewässerrandstreifen dem Schutz des Gewässers in Bezug auf Stoffrückhalt, Erosionsschutz, Biodiversität, der Sicherung des Wasserabflusses und zur Beschattung von Gewässern. Alle genannten Aspekte verschlechtern sich durch die Planung nicht, sondern die Planung führt in dieser Hinsicht eher zu einer Verbesserung des Gewässers durch Stoffrückhalt, Erosionsschutz, Biodiversität und durch die Beschattung des Gewässers. In Bezug auf die Sicherung des Wasserabflusses ist nicht davon auszugehen, dass die Planung sich negativ auswirkt. Nichtsdestotrotz wird die Maßnahmen M1 angepasst, um den besonderen Umständen im Umfeld eines Gewässers besser Rechnung zu tragen. Innerhalb der Maßnahme M1 wird eine zusätzliche Zone festgesetzt (3,0 m) in der ausnahmslos gewässerbegleitende Strauchpflanzungen festgesetzt werden.

A.6.9 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2902_0 des Ingenieurbüros abConsultants erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Um an den, dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung

des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten werden können.

Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab $L_{WA} - 60 \text{ dB/m}^2$ können in der Regel als nahezu uneingeschränkte Flächen gelten (siehe nachstehende Tabelle 1). Dies trifft für die beiden Teilflächen GEE1 und GEE2 tagsüber zu.

Zur Nachtzeit sind alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm und unter Berücksichtigung der in der Umgebung (Mischgebiet, allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete) entsprechend eingeschränkt. Die Emissionskontingente betragen $L_{EK} - 50 \text{ dB/m}^2$ für die größere Teilfläche GEE1 und $L_{EK} - 45 \text{ dB/m}^2$. Für ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 50 \text{ dB/m}^2$ kann bei typisierender Betrachtung davon ausgegangen werden, dass auch zur Nachtzeit keine relevante Einschränkung vorliegt.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK}) und deren nächtliche Pegelminderung

Fläche	$L_{EK, Tag}$ in dB(A)/m^2	Reduzierung zur Nacht- zeit in dB:
GEE1	60	10
GEE2	60	15

Aus dem planbedingten Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrswegen, hier insbesondere der Alten Dorfstraße, ergeben sich deutlich weniger als 200 Kfz-Fahrbewegungen. Damit kann entsprechend 10% davon ausgegangen werden, dass lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers vorliegt. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich innerhalb des Plangebietes tagsüber keine Überschreitungen der des Orientierungswertes aus dem Beiblatt zur DIN 18005. Nachts ergibt sich eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um 2 dB. Der als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm hilfsweise heranziehbare Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) wird jedoch um 2 dB unterschritten. Aus diesem Grund kann auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

A.6.10 Grünordnung

A.6.10.1 Grünordnerische Konzeption

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

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.6.10.2 Erhalt Vegetationsbestände

Die als zu erhalten festgesetzten Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Alle Bereiche, die mittels der „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung sonstiger Bepflanzungen“ festgesetzt sind, sind in Ihrem aktuellen Zustand zu erhalten und ihrem Wuchs zu fördern. Aktuell handelt es sich bei der Fläche um eine 1.044 m² große Fläche, die einer intensiven Grünland Nutzung unterliegt.

A.6.10.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Gewerbegebiet ist je voller 800 m² zusätzlich verbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz der nachstehenden Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten. Folglich sind mind. 13 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs der Planung zu etablieren. Die Standorte sind dabei frei wählbar.

Artenliste A „Durchgrünung“: Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hängebirke</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus communis</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

Optional: Obstbäume –: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Alle Beleuchtungen, die in die freie Landschaft abstrahlen, sind insektenfreundlich (warm weiß, unter 3000 Kelvin) zu gestalten.

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

A.6.10.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 6.899 Wertpunkten. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung vollumfänglich auszugleichen, werden planinterne Flächen aufgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung werden drei Aufwertungsflächen (M1-3) etabliert.

Maßnahme 1: Anlage einer bepflanzten Böschung mittels autochthonen Gehölzen (Ziel BNT B112 – Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf 1.058 m². Für die Bepflanzung der Böschung sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3. Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Dazu sind nur Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste B zu verwenden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche wird eine Teilfläche im Umfeld des angrenzenden Gewässers 3. Ordnung als „Ortsrandeingrünung – Gewässerrand“ definiert. Innerhalb dieser Fläche sind ausnahmslos Gehölze der Artenliste C zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 1 können 6.750 WP regeneriert werden. Die Böschungshöhe darf hier maximal 4 m betragen.

Artenliste B „Ortsrandeingrünung“: Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben-Holunder</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Artenliste C „Ortsrandeingrünung - Gewässerrand“: Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

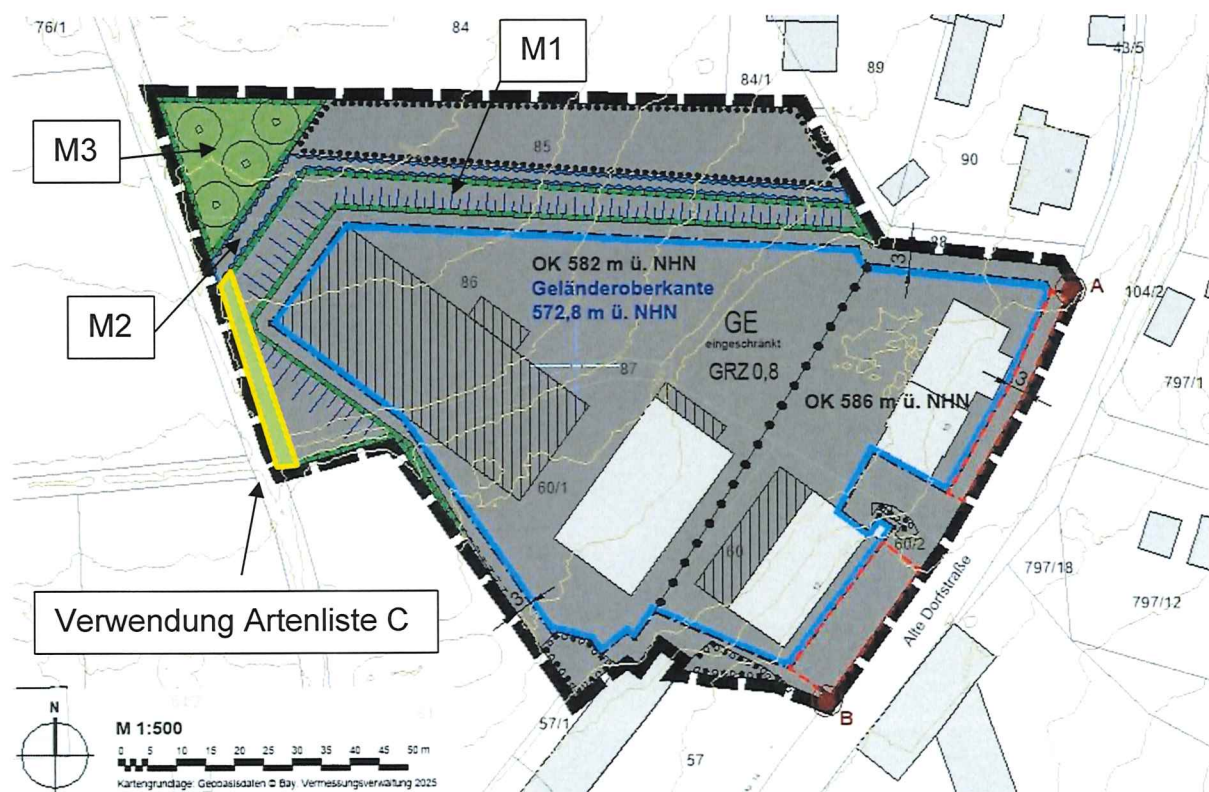
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarzerle</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>

Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix viminalis
Viburnum opulus

Ohrweide
 Sal-Weide
 Aschweide
 Korbweide
 Gewöhnlicher Schneeball

Maßnahme 2: Anlage eines extensiven Flutrasens zur Oberflächenwasserableitung auf 323 m² (Ziel BNT G231 – Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft). Für die Einsaat des Flutrasens ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus der Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 2 können 1.906 WP regeneriert werden.

Maßnahme 3: Anlage einer 422 m² großen Streuobstwiese (Ziel-BNT B432 mit artenarmen, extensivem Unterwuchs mittels autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“. Auf der Fläche sind mind. 6 regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die genauen Standorte sind in der zugeordneten Fläche frei wählbar. Durch die Umsetzung der Maßnahme 3 können 2.532 WP regeneriert werden. Die Flächen sind frühestens ab dem 15.6 zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.



Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können insgesamt 10.881 WP regeneriert werden. Der notwendige naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf, der durch den vorliegenden Eingriff ausgelöst wird, kann somit vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein WP-Überschuss von 3.982 WP.

A.6.10.5 Grünordnerische Hinweise

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

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

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.

Falls Gully-Abdeckungen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind, sind diese so zu wählen, dass keine Gefahr für Kleintiere wie z.B. Amphibien besteht.

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.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)² herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.11.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 10.698 m². Die Gewerbefläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 4.645 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für 6.053 m², die vollständig versiegelt (Bestandsgebäude) sind oder im Zuge des Vorhabens naturschutzfachliche aufgewertet werden.

² Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bezeichnung - Ausgangszustand - WP	Fläche (m²)	Bewertung (Wertpunktdifferenz)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Kein Eingriff - Flächen werden zum Erhalt festgesetzt	1.198	x	x	x
Aufwertung - Interne Ausgleichsfläche Böschung	1.133	x	x	x
Aufwertung - interne Ausgleichsflächen - Entwässerung	328	x	x	x
Aufwertung - interne Ausgleichsflächen Streuobst	422	x	x	x
V11 - Verkehrsfläche - vollversiegelt	1.682	0	x	x
X4 - Gebäude des Gewerbegebietes	1.290	0	x	x
P432 - Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	389	4	0,8	1.245
V12 - Verkehrsfläche teilversiegelt	3.040	1	0,8	2.432
G11 - intensives Grünland	993	3	0,8	2.383
B312 - Baumgruppe/Einzelbaum überwiegend einheimisch - mittlere Ausprägung	223	9	0,8	1.606
Summe	10.698			7.666

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
----------------	------------	-----------

ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial für Eingrünung (Trittssteinbiotop), Erhalt nicht notwendigerweise zu rodender Gehölze, Reduzierung des Eingriffs in Landschaftsbild (bepflanzte Böschung)	Festsetzung der Grünordnung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		10%

Summe Ausgleichsbedarf (WP)

6.899



Abbildung 10: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

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

A.6.11.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **6.899 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.11.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 6.899 Wertpunkten.

Tabelle 3: Ausgleichsumfang

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	P432	Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	4	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten - Böschung	10	2	6	x	12
2	P432	Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	4	G212	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenarmes Grünland	8	16	4	x	64
1	G11	intensives Grünland	3	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten - Böschung	10	735	7	x	5.145
2	G11	intensives Grünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenarmes Grünland	8	307	5	x	1.535
1	V12	Verkehrsfläche - teilversiegelt	1	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten	10	159	9	x	1.431
1	B312	Baumgruppe/Einzelbaum überwiegend einheimisch - mittlere Ausprägung	9	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten	10	162	1	x	162
3	G11	intensives Grünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	422	6	1	2.532
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							1.803			10.881

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung vollumfänglich auszugleichen, werden planinterne Flächen aufgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung werden drei Aufwertungsflächen (M1-3) etabliert.

Maßnahme 1: Anlage einer bepflanzten Böschung mittels autochthonen Gehölzen (Ziel BNT B112 – Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf 1.058 m². Für die Bepflanzung der Böschung sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3. Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Dazu sind nur Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste B zu verwenden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche wird eine Teilfläche im Umfeld des angrenzenden Gewässers 3. Ordnung als „Ortsrandeingrünung – Gewässerrand“ definiert. Innerhalb dieser Fläche sind ausnahmslos Gehölze der Artenliste C zu verwenden.

Durch die Umsetzung der Maßnahme 1 können 6.750 WP regeneriert werden. Die Böschungshöhe darf hier maximal 4 m betragen.

Artenliste B „Ortsrandeingrünung“: Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Europäische Stechpalme</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben- Holunder</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Maßnahme 2: Anlage eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands zur Oberflächenwasserableitung auf 323 m² (Ziel BNT G212 – Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft). Für die Einsaat des Flutrasens ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus der Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 2 können 1.599 WP regeneriert werden.

Maßnahme 3: Anlage einer 422 m² großen Streuobstwiese mit artenarmen, extensivem Unterwuchs mittels autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“. Auf der Fläche sind mind. 6 regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die genauen Standorte sind in der zugeordneten Fläche frei wählbar. Durch die Umsetzung der Maßnahme 3 können 2.532 WP regeneriert werden.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können insgesamt 10.881 WP regeneriert werden. Der notwendige naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf, der durch den vorliegenden Eingriff ausgelöst wird, kann somit vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein WP-Überschuss von 3.982 WP.

A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes erfolgt bereits über die bestehende Straße „Alte Dorfstraße“.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der benachbarten Staatsstraße. Folgende Hinweise³ sind zu beachten:

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Eventuelle Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das nachgeordnete Straßennetz („Alte Dorfstraße“) vorzusehen.

Unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2172 sind, auch für die Dauer der Bauzeit, nicht zulässig.

Die Straßenentwässerung der Staatsstraße 2172 darf durch das geplante Vorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu zählt auch der Straßengraben) der Staatsstraße 2172 dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2172 ausgeschlossen ist.

Über eine eventuelle Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Freistaat Bayern und dem Leitungsbetreiber abzuschließen.

Falls eine Photovoltaikanlage geplant ist: Jegliche Blendwirkung für den Verkehr auf der Staatsstraße ist auszuschließen. Zur Beurteilung, ob eine Blendwirkung der PV-Anlage ausgeschlossen werden kann, ist vom Bauwerber bzw. im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ein Blendgutachten vorzulegen.

Verkehrssicherheit:

Sollten im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung Auswirkungen entstehen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen oder eine Gefährdungslage erkennen lassen – insbesondere im

³ Vgl. Vorgaben Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Schreiben vom 16.01.2026

Bereich des Schulbuswartehäuschens gegenüber dem Plangebiet –, sind geeignete Maßnahmen zu prüfen und zu ergreifen, um eine sichere Verkehrsführung bzw. Wegeführung zu gewährleisten.

A.6.12.2 Versorgungsleitungen

Folgende Hinweise⁴ der Bayernwerk Netz GmbH zu beachten:

Durch die Planung soll der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal einholt werden. Das Portal erreicht man unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

A.6.12.3 Telekommunikationsleitungen

Folgende Hinweise⁵ der Deutschen Telekom zu beachten:

Durch die Planung soll der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

A.6.12.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.⁶

A.6.12.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

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

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.

⁴ Vgl. Vorgaben Bayernwerk, Schreiben vom 20.01.2026

⁵ Vgl. Vorgaben Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.01.2026 und 10.03.2026

⁶ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 30.01.2026

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Silberbach) kann nach Anschluss der neuen Halle und der neuen Vordächer nicht erlaubnisfrei erfolgen, da nach Nr. 4.3 der TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) max. 1.000 m² befestigte Fläche an eine Einleitungsstelle angeschlossen werden dürfen.

Vor Anschluss des Neubaus an die Entwässerungsleitung ins Gewässer sind demnach Antragsunterlagen gemäß der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und §10 WHG in Verbindung mit Art. 15 BayWG für die Einleitung in den Silberbach beim SG 230 Wasserrecht am Landratsamt Tirschenreuth vorzulegen.

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.

Folgende Hinweise⁷ des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sind zu berücksichtigen:

Anfallendes Schmutzwasser ist der zentralen örtlichen Kläranlage zuzuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, versielet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Umsetzbarkeit einer entwässerungstechnischen Versickerung ist zu prüfen und nachzuweisen. Diesbezüglich wird Insbesondere auf Tabelle 3 des DWA-A 138-1 verwiesen, die die grundlegenden Anforderungen für die Überprüfung der Umsetzbarkeit und die hierfür erforderlichen Dokumente und Daten auflistet.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser in ein entsprechendes Oberflächengewässer eingeleitet werden kann. Dabei sind insbesondere das Merkblatt DWA-M 153 sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1 und 2 sowie DWA-A 117 zu berücksichtigen.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bzw. die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, es sei denn, eine erlaubnisfreie Einleitung ist möglich. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung bzw. der erlaubnisfreien Einleitung in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie den „Technischen Regeln

⁷ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 30.01.2026

zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TRE-NOG).

Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.

A.6.12.6 Bodenschutz

Folgende Hinweise⁸ des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sind zu berücksichtigen:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Ggf. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

A.6.12.7 Brandschutz

Folgende Hinweise und Vorgaben⁹ des Kreisbrandrates sind zu berücksichtigen:

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Drehleitern oder ggf. weitere Anforderungen an das Gebäude nach Art. 15 (2) Satz 3 BayBO

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbstständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschöß über mindestens zwei

⁸ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 30.01.2026

⁹ Vgl. Kreisbrandrat, Schreiben vom 01.01.2026

voneinander unabhängige Rettungswege verfügen; ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Treppenraum möglich ist, in dem Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum). Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Zusätzlich muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine andere bauliche Maßnahme sichergestellt ist, mindestens 1 Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar und als Rettungsfenster gem. Art. 35 Abs. 4 BayBO ausgebildet sein.

Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmanlösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. 1.1. VollzBek-BayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden (Hilfsfristen sind hier gegeben). Aufgrund der Entfernung kann die Hilfsfrist der Ortsteilfeuerwehr Hohenthan eingehalten werden.

Ausreichende Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW – Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 02/2008 bei mind. 48 m³/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden auszubauen. Laut MIndBauRL werden je nach Brandabschnittsgröße und Bauausführung Löschwassermengen zwischen 96 und 192 m³/h für zwei Stunden gefordert. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Überflurhydranten ausgeführt werden. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

Ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr

jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 02/2007 verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLA 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehrereinsätze mit einer Drehleiter DLA 23/12 ein Durchmesser von mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

A.6.13 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	10.275 m ²	96 %
Private Grünfläche	423 m ²	4 %
Fläche gesamt	10.698 m²	100 %

A.7 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Auf die Gefahren durch wild abfließendes Wasser sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>) wird hingewiesen.

Die sog. HiOS-Karte (Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut), welche z.B. im Umweltatlas Bayern oder BayernAtlas abrufbar ist, zeigt für den Planungsbereich potentielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss (gelb). Die Ableitung von ggf. wild abfließendem Oberflächenwasser (z.B. bei Starkniederschlägen) muss schadlos erfolgen (§ 37 WHG).¹⁰

Die Topografie des Plangebietes wurde berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes wurden Flächen für die Wasserwirtschaft eingeplant um erhöhte Oberflächenabflüsse im Zuge von Starkregenereignissen abzupuffern.

¹⁰ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 30.01.2026

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Firma Elektro Reichl GmbH hat ihren Betriebssitz im Ortsteil Hohenthan und beabsichtigt das Betriebsgelände zu erweitern. Der Bestandsbetrieb und die angestrebten Erweiterungsflächen befinden sich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 60/1, 60/2, 85, 86 und 87 der Gemarkung Hohenthan. Die derzeitigen Erweiterungsbestrebungen umfassen bauliche Änderungen am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 60 und den Neubau einer Halle auf den hinterliegenden Grundstücksbereichen Fl.Nrn. 60/1, 87 und 86.

Für die Grundstücke gilt derzeit kein Bebauungsplan; sie werden im aktuellen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und landwirtschaftliche Nutzung/Außenbereich dargestellt. Um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aufgrund der angestrebten Nutzung soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt werden. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung erfolgt entsprechend der Zulässigkeit im Mischgebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Zur Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen soll eine Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Neben den konkreten Erweiterungsabsichten sollen darüber hinaus auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten in der Planung berücksichtigt werden. Die dörfliche Struktur soll dabei gewahrt werden, Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen somit nicht wesentlich stören.

Zielsetzung der Planung ist zudem eine verträgliche Steuerung der Nutzungen im Ortsteil Hohenthan sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Bei der Planung sollen überdies die Naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden und geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll intern im Plangebiet geleistet werden. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung Richtung Norden und Westen, zu realisieren.

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

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

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

- **BauGB**
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
 - sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Innenentwicklung)
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiten)
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
 - Festsetzung von Flächen für das lokale Wassermanagement
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

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

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

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.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

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

Besonders zu beachten ist das landschaftliches Vorbehaltsgebiet, welches in einem Großteil des Plangebietes ausgewiesen ist. Im Zuge der Eingrünung der Entwicklungsfläche wurde diese Tatsache durch die Anlage von Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen Richtung Norden und Westen berücksichtigt.



Abbildung 11: Ausweisung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet (Bayernatlas, 2025)

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Bärnau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird im östlichen Teil als Mischgebietsfläche dargestellt. Im westlichen Bereich erfolgt eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

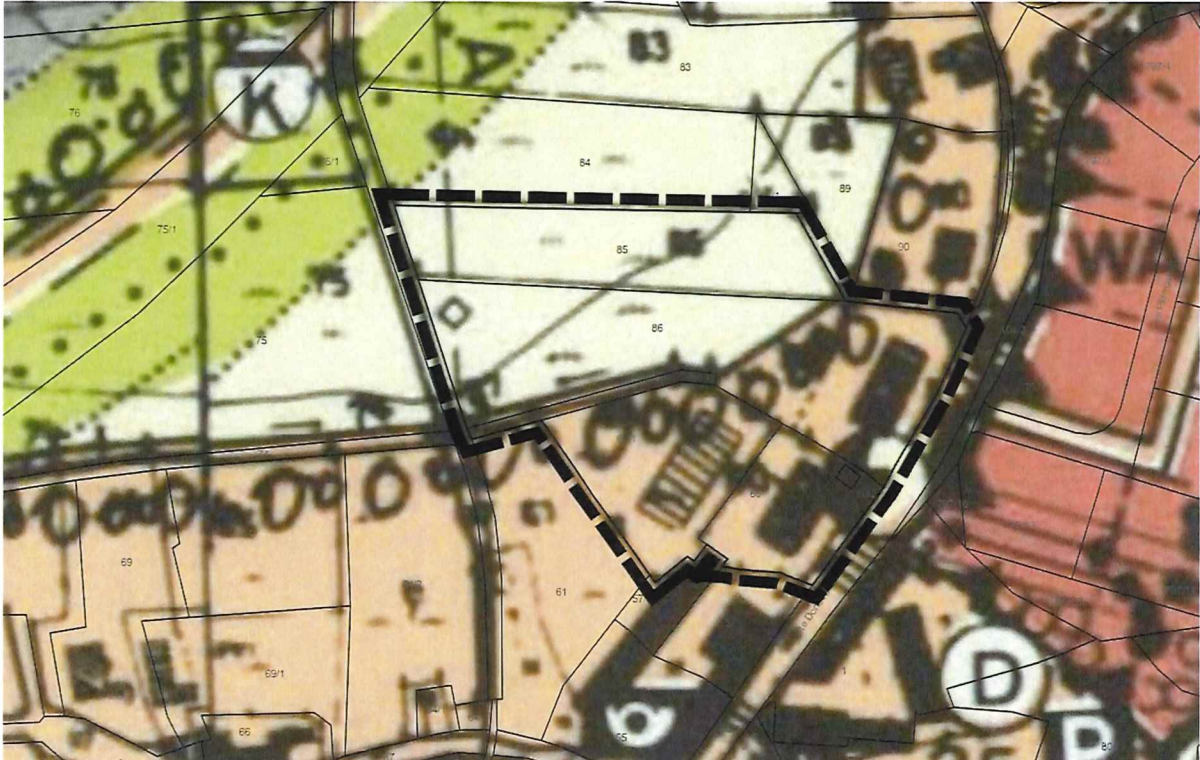


Abbildung 12: Ausschnitt Plangebiets des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau (Stand 11/2025), o. M.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsberiech der Planung umfasst insgesamt 10.698 m². Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 4.645 m².

Derzeit sind im Planungsgebiet bereits Versiegelungen und Teilversiegelung vorhanden, da es sich siedlungstechnisch genutzte Flächen handelt.

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es handelt sich um Lebensräume, die in der Ortschaft Hohenthan sehr häufig anzutreffen sind. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch diese Habitate geprägt.

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zu bestehenden Straßen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

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

B.2.3 Schutzgut Boden

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „192 Braunerden aus lehmig-sandiger Deckschicht über skelettreicher, sandiger Granit- und Gneisverwitterung“ vor. Der Boden ist durch die bauliche Nutzung des Geländes bereits vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die teilweise bereits vorherrschende Teil- und Vollversiegelung bereits eingeschränkt sind.

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern wird folgender Baugrundhinweis für das Gebiet gegeben:

„Oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Straße sowie den An- und Abfahrtverkehrs auf der Fläche selbst, 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.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist von einem erhöhten Grundwasserstand auszugehen (Nähe zum Silberbach).

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor.

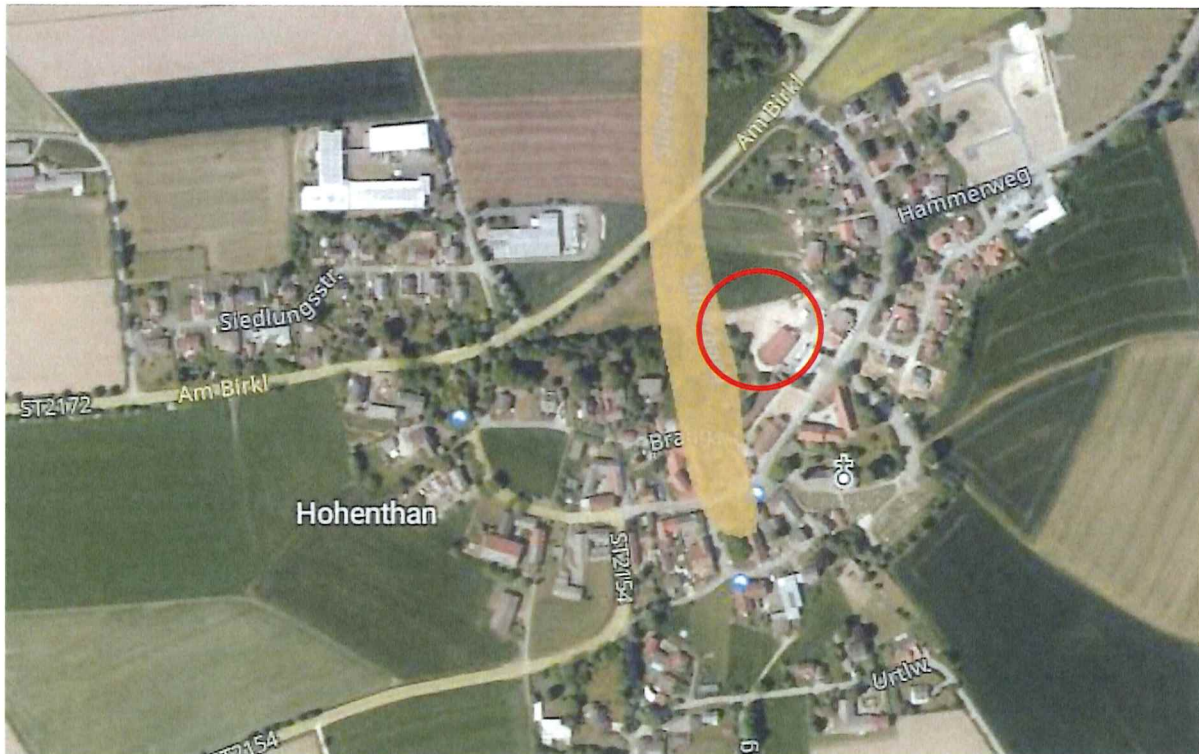


Abbildung 13: wassersensible Bereiche im Umfeld des Plangebietes (Bayernatlas 2025)

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

Aktuell weißt das Gelände ein erhebliches Gefälle Richtung Norden auf, da die bereits bestehenden baulichen Bereiche aufgeschüttet wurden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

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

- Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Düng- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist im bebauten südlichen Bereich flach und kaum geneigt. Die nördlichen Freiflächen innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert und besitzt ein Gefälle Richtung Norden. Die Planungsfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt bzw. bereits überplant. Lediglich im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich wenige Bäume.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch weitere ländliche Siedlungsgebiete sowie ihre typischen Außenräume geprägt

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

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

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

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

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

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich die folgende Baudenkmäler:

- D-3-77-112-34 – „Pfarrhof, ehem. Ökonomiepfarrhof des Klosters Waldsassen, Dreiseithof; Pfarrhaus (Südflügel), zweigeschossiger, verputzter Massivbau über hohem Kellergeschoss, mit Satteldach, geohrten Fensterfaschen und Eckpilastern, wohl von Philipp Muttone, durch Steintafel mit Abtswappen bez. 1752; Stallanbau, eingeschossiger Massivbau mit einseitig abgewalmtem Satteldach, im Dachwerk bez. 1761; Stadel (Ostflügel), holzverschalter Ständerbau mit Satteldach und Doppelflügeltüren, wohl Ende 18. Jh.; Ökonomiegebäude (Westflügel), zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, 19. Jh.; barocke Hofmauer aus Bruchstein, mit pfeilergerahmter Einfahrt und Pforte“;
- D-3-77-112-70 – „Ehem. Schul- und Mesnerhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Granitlaibungen, 1. Hälfte 19. Jh.“;
- D-3-77-112-33 – „Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus, Saalbau, verputzter Massivbau mit Satteldach und Strebepfeilern, 1729 von Philipp Mühlmayer, Westturm mit Laternen-zwiebelhaube von 1786, Umbau mit Anbau des Langhauses als Oktogonalturm und Erneuerung des Chors 1933/34; mit Ausstattung; Kirchhofummauerung, zum Teil 18. Jh.; im Kirchhof Säulenbildstock mit Figur des hl. Sebastian, Granit, 1. Hälfte 18. Jh., teilweise erneuert“

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6140-0067.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt. (Stundenerholung).

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

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

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

B.3.1 Wirkfaktoren

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

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

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

- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

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

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

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

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

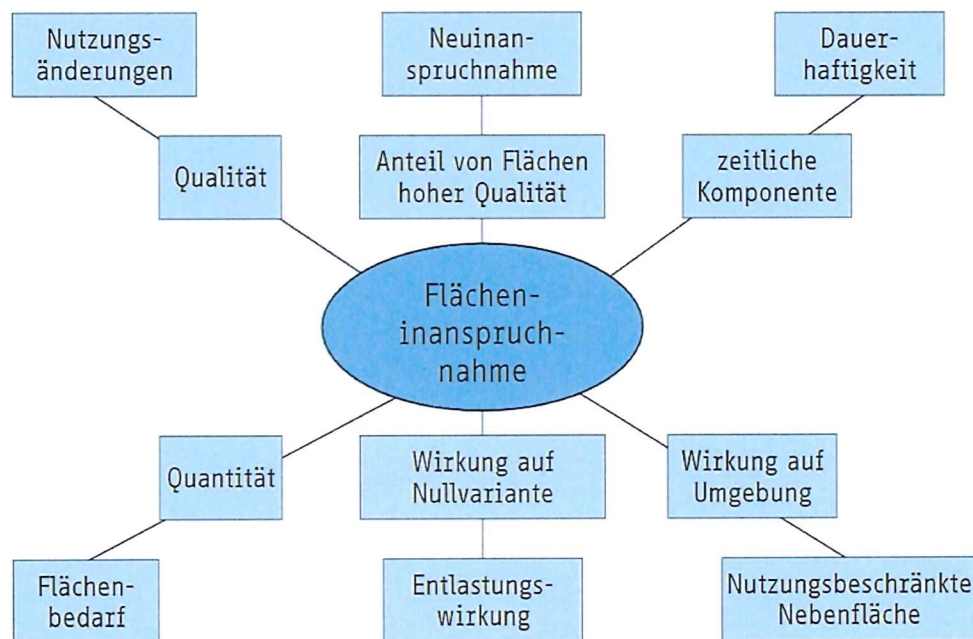


Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

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

Neuinanspruchnahme

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

Dauerhaftigkeit

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

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Innerhalb des Plangebietes werden zahlreiche Fläche zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen für die Entwässerung des Gebietes festgesetzt.

Entlastungswirkung

Keine.

Flächenbedarf

Ausweisung von 4.645 m² baulicher Nutzung.

Ergebnis

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

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

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche mittlere bis hohe Auswirkungen.

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

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotop durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf planinternen Flächen ausgeglichen.

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

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna

einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hecken (Böschungsbegrünung) geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu einer Überplanung von geringfügigen Bereichen, die aktuell mit einheimischen Bäumen bestanden sind (Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen konnten nicht vorgefunden werden). Um negative Effekte auf die potenziell betroffenen Gilden (vorwiegend Gehölzbrüter) zu vermeiden, sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bebauung des Grundstücks zu berücksichtigen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 4.645 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt.

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

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

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

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

Es wurden Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt, die für die natürliche Versickerung sowie der Ableitung von Wasser freigehalten werden müssen.

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, auf einer internen Fläche zurückzuhalten und verzögert in den Silberbach abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Entsprechend des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts 1, 2, (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) § 38 (1) dienen Gewässerrandstreifen „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.“

Gemessen vom Mittelwasserstand des angrenzenden Gewässers liegt ein ca. 2,6 m breiter Streifen des 5 m breiten Gewässerrandstreifens innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Innerhalb dieses Bereiches werden ausschließlich Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Die Bereiche liegen zwar auf einer Böschungsfläche jedoch werden sie größtenteils mittels Strauchpflanzungen bepflanzt werden. Wie bereits dargestellt, dient der gesetzlich vorgesehene 5 m Gewässerrandstreifen dem Schutz des Gewässers in Bezug auf Stoffrückhalt, Erosionsschutz, Biodiversität, der Sicherung des Wasserabflusses und zur Beschattung von Gewässern. Alle genannten Aspekte verschlechtern sich durch die Planung nicht, sondern die Planung führt in dieser Hinsicht eher zu einer Verbesserung des Gewässers durch Stoffrückhalt, Erosionsschutz, Biodiversität und durch die Beschattung des Gewässers. In Bezug auf die Sicherung des Wasserabflusses ist nicht davon auszugehen, dass die Planung sich negativ auswirkt. Nichtsdestotrotz wird die Maßnahmen M1 angepasst, um den besonderen Umständen im Umfeld eines Gewässers besser Rechnung zu tragen. Innerhalb der Maßnahme M1 wird eine zusätzliche Zone festgesetzt (3,0 m) in der ausnahmslos gewässerbegleitende Strauchpflanzungen festgesetzt werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

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

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

Da es 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 verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Anlage von internen naturschutzfachlichen Aufwertungsflächen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Da die Bebauung generell nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind (Lage im umbauten Siedlungsraum), kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen und westlichen innerhalb der Ausweisung eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Dieser Tatsache wurde Rechnung getragen, da das Plangebiet Richtung Norden und Westen durch eine bepflanzte Böschung eingegrünt wird.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Gehölze, Ausweisung von Grünflächen).

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

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

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

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

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.641 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹¹ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

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

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll bzw. über eine eingeplante Entwässerungsflächen verzögert abgeleitet wird, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten im Gegensatz zur aktuellen Situation.

Jedoch sei hier drauf hingewiesen, dass sich nordwestliche Teilflächen des Plangebietes innerhalb wassersensibler Bereiche befinden.

Das Stadtgebiet **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gehört zu keiner Erdbebenzone¹², d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

¹¹ 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: 05.12.2025]

¹² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 05.12.2025]

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

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

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

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut bzw. ist gut erschlossen werden.

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

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise ▪ Ausweisung des Plangebietes im bereits besiedelten Raum
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) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben
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

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Wasser	- geringstmögliche Versiegelung von Flächen - größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	Grün- und Freiflächenplanung: Erhalt und Neuanlage von Grünflächen zur Verbesserung der Luftzirkulation und der thermischen Verhältnisse. - geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	- Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen - Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets - Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.11 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **6.899 Wertpunkten** erforderlich.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 6.899 Wertpunkten. Um den Eingriff durch die vorliegende Planung vollumfänglich auszugleichen, werden planinterne Flächen aufgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung werden drei Aufwertungsflächen (M1-3) etabliert.

Tabelle 6: Ausgleichsumfang

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	P432	Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	4	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten - Böschung	10	2	6	x	12

2	P432	Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	4	G212	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenarmes Grünland	8	16	4	x	64
1	G11	intensives Grünland	3	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten - Böschung	10	735	7	x	5.145
2	G11	intensives Grünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenarmes Grünland	8	307	5	x	1.535
1	V12	Verkehrsfläche - teilversiegelt	1	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten	10	159	9	x	1.431
1	B312	Baumgruppe/Einzelbaum überwiegend einheimisch - mittlere Ausprägung	9	B112	Mesophile Hecke - einheimische Arten	10	162	1	x	162
3	G11	intensives Grünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	422	6	1	2.532
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							1.803			10.881

Maßnahme 1: Anlage einer bepflanzten Böschung mittels autochthonen Gehölzen (Ziel BNT B112 – Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf 1.058 m². Für die Bepflanzung der Böschung sind ausnahmslos autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3. Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Dazu sind nur Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste B zu verwenden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche wird eine Teilfläche im Umfeld des angrenzenden Gewässers 3. Ordnung als „Ortsrandeingrünung – Gewässerrand“ definiert. Innerhalb dieser Fläche sind ausnahmslos Gehölze der Artenliste C zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 1 können 6.750 WP regeneriert werden. Die Böschungshöhe darf hier maximal 4 m betragen.

Artenliste B „Ortsrandeingrünung“: Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Vorkommensgebiet Nr. 3 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

Acer campestre
Corylus avellana

Feldahorn
Haselnuss

<i>Cornus mas</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Europäische Stechpalme</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rubus idaeus</i>	<i>Himbeere</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben- Holunder</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Virbunum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

Maßnahme 2: Anlage eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlands zur Oberflächenwasserableitung auf 323 m² (Ziel BNT G212 – Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft). Für die Einsaat des Flutrasens ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus der Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme 2 können 1.599 WP regeneriert werden.

Maßnahme 3: Anlage einer 422 m² großen Streuobstwiese (Ziel BNT B432 mit artenarmen, extensivem Unterwuchs mittels autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“. Auf der Fläche sind mind. 6 regionaltypische Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die genauen Standorte sind in der zugeordneten Fläche frei wählbar. Durch die Umsetzung der Maßnahme 3 können 2.532 WP regeneriert werden.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können insgesamt 10.881 WP regeneriert werden. Der notwendige naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf, der durch den vorliegenden Eingriff ausgelöst wird, kann somit vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein WP-Überschuss von 3.982 WP.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Aktuell liegen keine Hinweise vor, dass die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst. Dabei sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

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

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

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall kommt es zu einer Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes in Bärnau, Hohenthan durch die Ausweisung des vorhandenen, bestehenden Standortes. Eine gewerbliche Erweiterung im Anschluss an ein bestehendes Gebiet ist fachlich als sehr sinnvoll anzusehen, da so das Prinzip der „kurzen Wege“ (kurze Wege für alle Belange der Logistik). Eine Erweiterung des Betriebs an anderer Stelle wäre daher nicht zielführend.

Im Vorfeld wurden verschiedene Anordnungen und Zuschnitte der Bauflächen geprüft. Diese Alternativen umfassten insbesondere:

- Lage der Halle direkt hinter dem Gebäude Hausnummer 10
- Eine Ausrichtung der Halle nach Nordosten

Die nun gewählte Plankonzeption mit einer Ausrichtung der Halle nach Nordwesten stellt die städtebaulich funktionalste Lösung dar. Die Halle ist zudem damit am weitesten von der Wohnbebauung abgerückt, wodurch eine höhere Lärmbelastung vermieden wird. Zudem lässt sich durch die Anordnung der geplante Betriebsablauf am besten umsetzen. Lkws können optimal rangieren und es gibt großflächige Lagerflächen.

Eine Anordnung der Halle direkt hinter dem Gebäude mit der Hausnummer 10 (Alte Dorfstraße) wurde aus Gründen des Immissionsschutzes verworfen. Darüber hinaus wäre der vorgesehene Betriebsablauf in dieser Variante nicht realisierbar.

Eine Ausrichtung der Halle nach Nordosten wurde erst favorisiert. Da die geplante Halle jedoch aus wirtschaftlichen Gründen vergrößert wurde, musste diese aufgrund der größeren Dimensionierung gedreht werden (siehe jetzige Planung). Eine Beibehaltung der Ausrichtung nach Nordosten war aufgrund der Größe der Halle nicht möglich, da das im Nordosten befindliche Grundstück Fl.Nr. 85, Gemarkung Hohenthan, als Wiese erhalten werden soll. Die Wiese mit der geplanten Böschung fungiert als eine Pufferzone zur bestehenden Wohnbebauung. Eine Reduzierung der Baugrenzen nach Westen war aufgrund dessen nicht möglich.

Grundsätzlich wurde bei der Situierung der Halle sowie der Anordnung der Betriebsabläufe darauf geachtet, dass diese möglichst flächensparend erfolgen.

Durch die geplante Gewerbeentwicklung erfolgt zwar ein Eingriff in das Landschaftsbild, dieser wird jedoch aufgrund der begrenzten Flächengröße, der Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen sowie der landschaftlichen Einbindung (umfangreiche Eingrünung) als vertretbar eingestuft.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen

Stadt Bärnau

Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“, Rechtsverbindliche Fassung vom 09.04.2026

Begründung mit Umweltbericht

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

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Planung wurde unter Abstimmung zahlreicherer Fachplaner erarbeitet. Die konkrete Bebauung des Plangebietes wurde bereits mit einem Architekten abgestimmt und in einem Konzept dargestellt. Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung dieser Planung erarbeitet. Folglich lagen im Zuge der Planung bereits konkrete Vorstellungen zur Entwicklung der Fläche vor, was eine genauere Prüfung ermöglichte.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

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

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

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

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 05.12.2025] - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 05.12.2025]
Boden	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025]
Wasser	LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025]
Luft / Klima	Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 05.12.2025]
Mensch und seine Gesundheit	- LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025] - LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025]
Landschaft	LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025]
Kultur- und sonstige Sachgüter	LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025]
sonstige Quellen	- LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 05.12.2025] - Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 05.12.2025]

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Alten Dorfstraße“ 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 zu beurteilen.

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 mittel bis hoch einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu einem Streuobstkomplex ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

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

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- 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. 2026 S. 75)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025.....	6
Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2025).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Oberpfalz Nord (2022)	11
Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiets des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau (Stand 11/2025), o. M.	13
Abbildung 6: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert) [Bayernatlas, 2025]	14
Abbildung 7: Ausweisung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet (Bayernatlas, 2025)	14
Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025	24

Abbildung 9: Erläuterung Höhe baulicher Anlagen	25
Abbildung 10: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025.....	34
Abbildung 11: Ausweisung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Plangebiet (Bayernatlas, 2025).....	46
Abbildung 12: Ausschnitt Plangebiets des derzeit wirksamen FNP der Stadt Bärnau (Stand 11/2025), o. M.	46
Abbildung 13: wassersensible Bereiche im Umfeld des Plangebietes (Bayernatlas 2025).....	48
Abbildung 14: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	51
Abbildung 15: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK}) und deren nächtliche Pegelminderung	28
Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	33
Tabelle 3: Ausgleichsumfang.....	35
Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich.....	42
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	57
Tabelle 6: Ausgleichsumfang.....	58
Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	61
Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	63

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit

kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Anlagen

- Schalltechnischer Bericht Nr. 2902_0, abConsultants GmbH, 06.02.2026