



**NEUNBURG**  
VORM WALD

Gemeinde Kröblitz – Landkreis Schwandorf



Vorhabensbezogener Bebauungsplan  
**„Hofgut Schwarzachtal“**

**Umweltbericht**

Fassung: 02.02.2026

**VORABZUG**

## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| 1. Einleitung   | 3  |
| 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans  | 3  |
| 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung        | 4  |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 7  |
| SCHUTZGUT BODEN   | 7  |
| SCHUTZGUT WASSER  | 11 |
| SCHUTZGUT KLIMA / LUFT  | 12 |
| SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN  | 13 |
| SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)  | 14 |
| SCHUTZGUT NATUR und LANDSCHAFT  | 15 |
| WECHSELWIRKUNGEN  | 16 |
| 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung   | 16 |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich  | 16 |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten  | 17 |
| 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten   | 17 |
| 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)   | 18 |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 18 |
| 9. Ausgleichsflächenermittlung für Bebauungsplan „Hofgut Schwarzachtal“   | 19 |
| <i>Anlage Kartenmaterial</i>  | 22 |



## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind. Sie gilt für die Aufstellung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Auch §8a Abs.1 BNatschG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden auch Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und Regionalplan berücksichtigt.

Folgende Regionalplanerische Ziele (Region 6 Oberpfalz-Nord) sind für das Planungsgebiet relevant:

- Dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten soll vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden.  
„Der Bestand an touristisch genutzten Freizeitwohngelegenheiten [...] ist in der Region vergleichsweise gering. Ein weiterer Bedarf [...] ist festzustellen. Er resultiert aus dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung und der Nachfrage der Fremdenverkehrswirtschaft sowie der Nachfrage von Besuchern aus den neuen Bundesländern und der Tschechischen Republik. Ein starkes Interesse [...] besteht insbesondere im Gebiet des südlichen Oberpfälzer Waldes (mögliche Mittelzentren Neunburg vorm Wald) [...].“
- „Die touristische Infrastruktur in der Region ist vielfach bereits gut ausgebaut. Um im sich verschärfenden Wettbewerb zu bestehen, ist es allerdings notwendig, die Ausstattung der Region mit tourismusrelevanten Einrichtungen bedarfsgerecht fortzuentwickeln.“
- „Erweiterungen oder neue Einrichtungen sollen dabei in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten und möglichst in zentralen Orten sowie natur- und landschaftsverträglich umgesetzt werden.“
- „Es ist zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Tourismuswirtschaft von erheblicher strategischer Bedeutung, diese Potenziale sowohl im Hinblick auf die touristische Erschließung und Ausstattung, als auch durch innovative Vermarktungsaktivitäten vermehrt in Wert zu setzen.“
- „In Konkurrenz mit anderen Urlaubsgebieten innerhalb und außerhalb Deutschlands muss die Region durch die Qualität des touristischen Angebotes und den gebotenen Service überzeugen. Hierzu braucht es dringend eine Qualitätsverbesserung im Hinblick auf bestehende Hotel- und Gaststättenkapazitäten, die kontinuierliche Klassifizierung von Hotel- und Pensionsbetrieben sowie eine professionelle touristische Vermarktung der Angebote.“
- „Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.“
- „Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.“

Folgende Ziele aus dem Flächennutzungsplan sind für das Planungsgebiet relevant:

- Die Stadt Neunburg liegt „in einem Gebiet mit erheblichem Fremdenverkehr (Oberpfälzer Wald), der gesichert und weiterentwickelt werden soll.“
- „Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Orten des Planungsbereiches sollte sich grundsätzlich im Rahmen einer organischen Entwicklung [...] vollziehen, wobei die Orte [...] Kröblitz [...] aufgrund ihrer Größe und Lage eine gewisse Sonderfunktion als innergemeindliche Siedlungspunkte haben könnten.“

- „In landschaftlich geeigneten Gebieten sollen Fremdenverkehr und Naherholung gesichert und fortentwickelt werden.“
- „Die Landschaft und das Gleichgewicht des Naturhaushalts besonders im Bereich der Landschaftsschutzgebiete „Schwarzach und Auerbachtal“, [...] dürfen nicht nachteilig verändert werden.“
- „Bei der Erneuerung der Bausubstanz ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.“
- „Auf ein möglichst ansprechendes Ortsbild der dörflichen Siedlung ist hinzuwirken.“
- „Für alle Neubaugebiete sollte eine landschaftsgerechte Eingrünung vorgesehen werden.“

Übersicht der relevanten Fachpläne, Fachinformationen und Gutachten:

| Fachpläne, Fachgesetze und Gutachten                             | Bearbeitung/Jahr                            |
|--|---|
| Regionalplan (Region 6)  | Planungsverband Oberpfalz-Nord (2002/2024)  |
| Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald LKR. Schwandorf | Franz Sieber, techn. Oberamtsrat 30.10.1989 |

### 1.3 Überblick über Schutzgebiete und -objekte

(Quelle: BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern)

#### Landschaftsschutzgebiet

Der Ort Kröblitz wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00567.01 „LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald“. Nur im nordwestlichen Teil von Kröblitz befindet sich ein kleiner Ortsbereich innerhalb des LSG. (Übersichtsplan: grün punktierte Fläche)

#### FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Nr. 6639-371 trägt den Namen „Talsystem von Schwarzach, Auerbach und Ascha“ (Übersichtsplan: rot schraffierte Fläche entlang der Schwarzach).

#### Naturdenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Jedoch steht unmittelbar angrenzend auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 58 das Naturdenkmal „Schlossgarteneiche in Kröblitz“ ND-07165.

#### Biotope

Im Umkreis von ca. 500m befinden sich folgende amtlich kartierte Biotope:

- **Biotop Nr. 6640-1053-001**  
Im Jahr 2015 wurde hier das Biotop „Verlandungen an der Teichkette östlich von Kröblitz“ kartiert. Als Hauptbiotop sind Großröhrichte / kein Lebensraumtyp (LRT) (85%) und Großseggenriede der Verlandungzone (15%) kein LRT erfasst.
- **Biotop Nr. 6640-1013-002**  
Im Jahr 2009 wurde hier das Biotop „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation an der Schwarzach mit Auwaldsäumen von Untermuratal bis zur Kartenblattgrenze nordöstlich Schönau“ kartiert. Hauptbiotop „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation ohne §30-Schutz mit einem Anteil von 60%“ und Auwälder 91E0 (40%).

- Biotop Nr. 6640-1055-001**  
 Im Jahr 2015 wurde hier das Biotop „Magerwiesen und Magerrasen östlich und südlich von Kröblitz kartiert. Hauptbiotop „magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (100%)“
- Biotop Nr. 6640-1056-001**  
 Im Jahr 2015 wurde hier das Biotop „Hecken und Feldgehölze westlich und südlich von Kröblitz“ kartiert. Hauptbiotop Hecken naturnah mit 70%, weitere Biotope Sandmagerrasen (15%) und artenreiches Extensivgrünland (15%).
- Biotop Nr. 6640-1053-001**  
 Im Jahr 2015 wurde hier das Biotop „Verlandungen an der Teichkette östlich von Kröblitz“ kartiert. Hauptbiotop Großröhricht / kein LRT (85%), weitere Biotoptypen Großseggenriede der Verlandungszone / kein LRT (15%)
- Biotop Nr. 6640-1056-006**  
 Im Jahr 2015 wurde hier das Biotop „Hecken und Feldgehölze westlich und südlich von Kröblitz“ kartiert. Hauptbiotop Feldgehölz, naturnah (70%), weitere Biotoptypen Schuttfuren und Blockhalden / 8150 (30%).

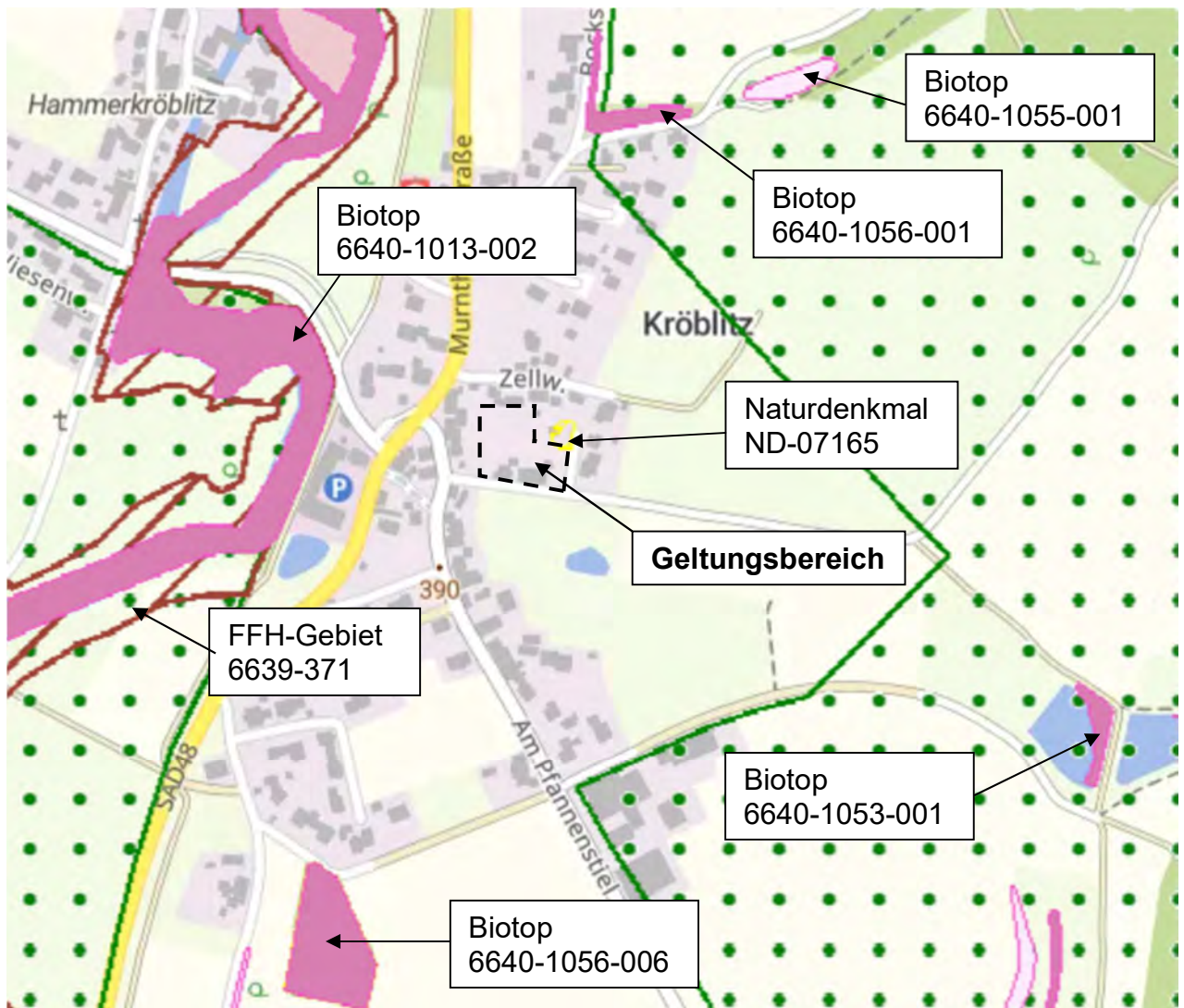


Abbildung 2: Biotope und FFH-Gebiet ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, dabei werden drei Stufen der Beeinträchtigung unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### SCHUTZGUT BODEN

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und der Naturraum-Einheit 401 „Vorderer Oberpfälzer Wald“. Der Naturraum basiert auf sehr alten, während der Variszischen Gebirgsbildung entstandenen Granit- und Gneisstrukturen der Böhmisches Masse. Der Granit ist flächenhaft verbreitet, er bildet das „Neunburger Granitmassiv“. Durch tektonische Hebung und fluviale Erosion entwickelte sich das heute stark gegliederte Mittelgebirgsrelief. Die Schwarzach als zentraler Vorfluter hat dabei wesentlich zur Ausbildung der tief eingeschnittenen Täler und Mulden beigetragen und prägt bis heute die geomorphologische Struktur des Naturraums.

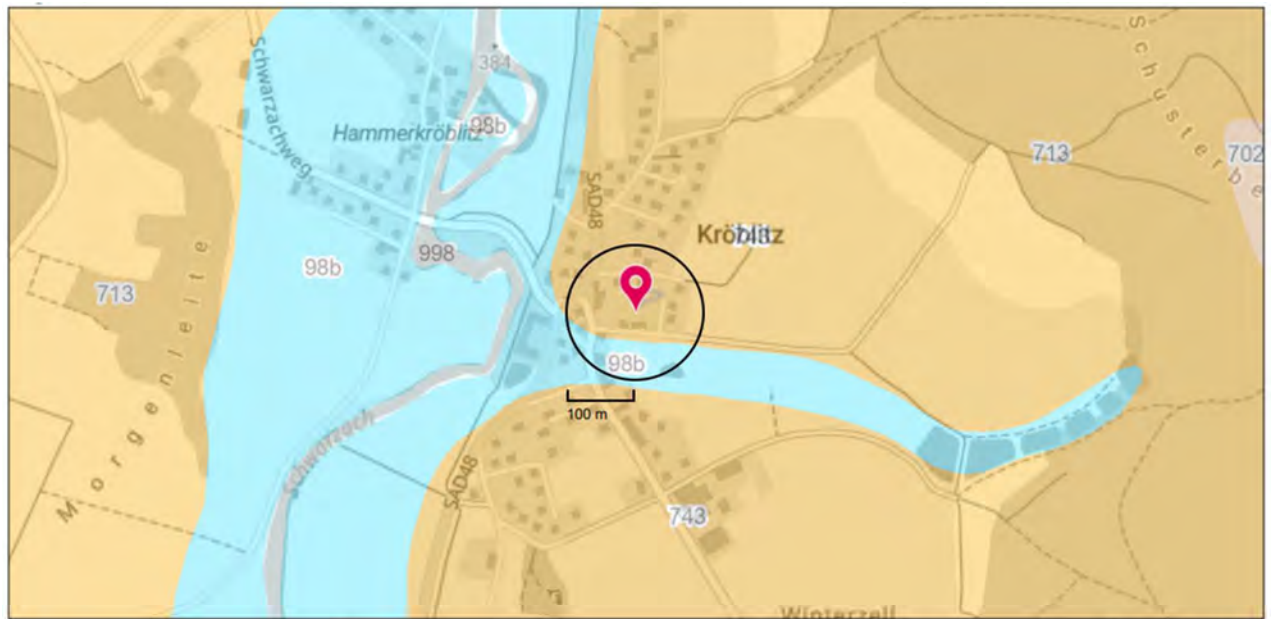


Abbildung 3 Standortkundliche Landschaftsgliederung  
Quelle: UmweltAtlas 2026, Bayerisches Landesamt für Umwelt



Abbildung 4 Ausschnitt aus Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25000 sind im Planungsgebiet als Bodentyp fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) anzutreffen.

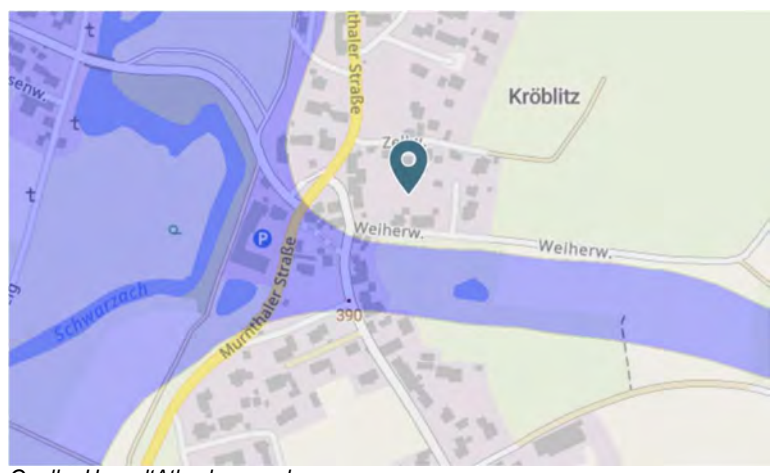


Maßstab 1:10.000  
[UmweltAtlas Bayern: Boden](http://www.umweltatlas.bayern.de)

| Legendeneinheit | Beschreibung der Legendeneinheit  |
|-----------------|---|
| <b>743</b>      | Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)   |
| Legendeneinheit | Beschreibung der Legendeneinheit  |
| <b>98b</b>      | Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)<br>(liegt außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche) |

Folgende Bodenfunktionen können aus dem UmweltAtlas ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)) entnommen werden:

### 1. Standortpotential für die natürliche Vegetation

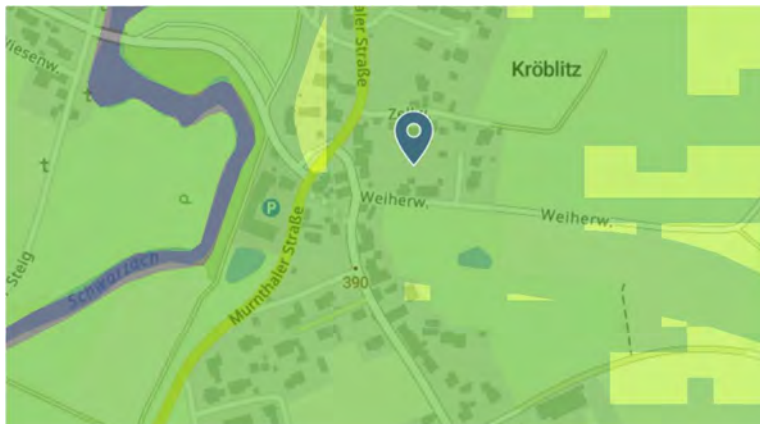


- Standortpotential für natürliche Vegetation
- Grundwasserbeeinflusste Standorte im potenziellen Überflutungsbereich von Auen
  - Standorte mit potenziell starkem Stauwassereinfluss
  - Extrem trockene carbonatfreie Standorte
  - Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen
  - Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen
  - ohne Bewertung

Quelle: [UmweltAtlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen besitzen in der Regel ein mittleres bis gutes Standortpotenzial für die natürliche Vegetation. Die Kombination aus carbonatfrei und mittlerer Wasserversorgung erzeugt ein recht ausgewogenes, ökologisch stabiles Milieu.

## 2. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen



Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen

- mittel (3)
- hoch (4)
- sehr hoch (5)
- keine Angaben möglich (-111)

Quelle: UmweltAtlas.bayern.de

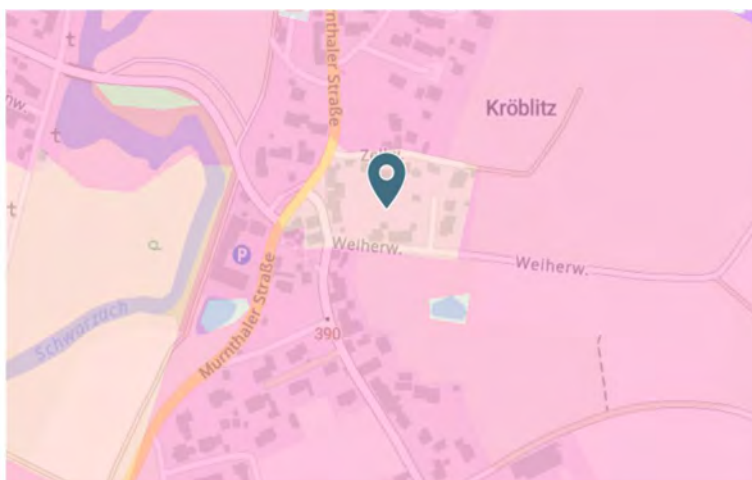
Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist mit dem Wert 5 sehr hoch.

## 3. Schwermetallrückhaltevermögen (Mittelwerte)

Das Schwermetallrückhaltevermögen beschreibt die Fähigkeit eines Bodens, Schwermetalle zu binden und zurückzuhalten, sodass sie nicht ins Grundwasser ausgewaschen werden oder von Pflanzen aufgenommen werden können. Es ist eine zentrale Bodenfunktion, weil es den Boden zu einem Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen macht.

- Blei = mittel
- Cadmium = sehr gering
- Cobalt = gering
- Chrom = mittel
- Kupfer = gering
- Nickel = gering
- Quecksilber = mittel
- Zink = gering

## 4. Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)



Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland)

- sehr gering
- gering
- mittel
- keine Angaben möglich

Quelle: UmweltAtlas.bayern.de

Die natürliche Ertragsfähigkeit entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertungsschritte:

1= sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

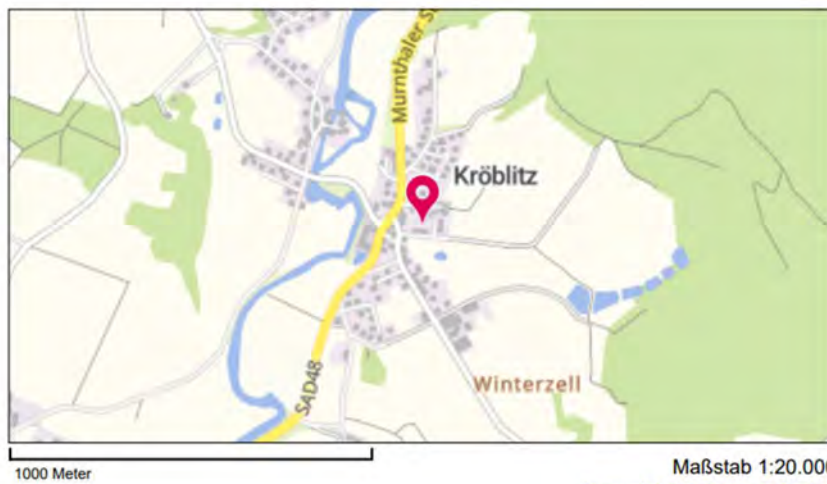
Die Spanne nach Acker-Grünlandzahl ist 41-61


Eine Acker-Grünlandzahl von 41–61 weist auf eine mittlere bis gute natürliche Ertragsfähigkeit hin. Die Standorte ermöglichen stabile Erträge im Ackerbau und eine leistungsfähige Grünlandnutzung, ohne jedoch zu den besonders ertragsstarken Böden zu zählen.

Für den Geltungsbereich liegt bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkundung des Untergrunds (Baugrunderkundung) vor.

Gemäß Umwelt-Atlas Bayern liegen weitere folgende bodenkundliche Basisdaten für den Geltungsbereich vor:

### Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten



 Neunburg vorm Wald  
UTM-Koordinaten (Zone 32):  
Ostwert: 746.967  
Nordwert: 5.473.247



### Grundwasser und Stau- oder Haftnässe

Grundwasser und Stau- oder Haftnässe können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Nach längerer Trockenheit steigt tief anstehendes Grundwasser in Fein- und Mittelporen auf und versorgt Pflanzen mit Wasser. Hoch anstehendes Grundwasser verdrängt hingegen die Porenluft und führt zu Sauerstoffmangel (Vergleyung). Stau- oder Haftnässe treten nach anhaltenden, ergiebigen Niederschlägen über einer Stauschicht in Böden auf und verursachen v. a. in den Grobporen der oberen Horizonte Sauerstoffmangel (Pseudovergleyung).

Situation vor Ort:

Das Grundwasser ist voraussichtlich in einer Tiefe von > 2m.

Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden.

### Grobbodengehalt (Steine)

Mit der Ausnahme von organischen Böden (z. B. Mooren), ist die Bodenmatrix von mineralischer Bodensubstanz dominiert. Deren Bestandteile werden u. a. nach der Korngröße unterschieden. Unter dem Begriff Grobboden (oder Skelett) sind z. B. Kies, Grus oder Steine mit  $\geq 2$  mm zusammengefasst.

Situation vor Ort:

Der Grobbodengehalt ist voraussichtlich stark steinig, kiesig, grusig

### Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden

Carbonate sind Puffersubstanzen, die den pH-Wert von Böden bei sauer wirkenden Einträgen nahezu konstant im neutralen Bereich halten. In Böden kommen meist Calciumcarbonate wie Calcit (CaCO<sub>3</sub>) und Magnesiumcarbonate wie Dolomit (CaMg[CO<sub>3</sub>]) vor. Beide werden im Carbonatgehalt erfasst.

Der Oberboden, Unterboden und Untergrund ist carbonatfrei.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:**

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bautätigkeiten werden größer Bodenbewegungen (Aushub von gewachsenem Boden), die Errichtung von Materiallager und Befahrungen von Baustellenfahrzeugen stattfinden. Sie werden sich negativ auf das Schutzgut Boden auswirken. Es ist von einem hohen Verdichtungsgrad auszugehen. Diese baubedingten Auswirkungen sind jedoch temporär und können durch Bodenbearbeitungsmaßnahmen wieder hergestellt werden. Die Erheblichkeit wird als mittel eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten, Wege und Terrassen werden größere Bereiche dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt. Durch die Versiegelung der Flächen werden die Bodenfunktionen nachhaltig negativ beeinträchtigt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Soweit nicht funktionsbedingt notwendig, sind deshalb befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist hoch. Die beeinträchtigten Flächen werden im Zuge der Ausgleichsflächenermittlung aufgezeigt und innerhalb des Geltungsbereiches durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|-----------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Boden     | mittel                   | hoch                        | keine                         | hoch          |

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung des Bodens Auswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten.

**SCHUTZGUT WASSER**

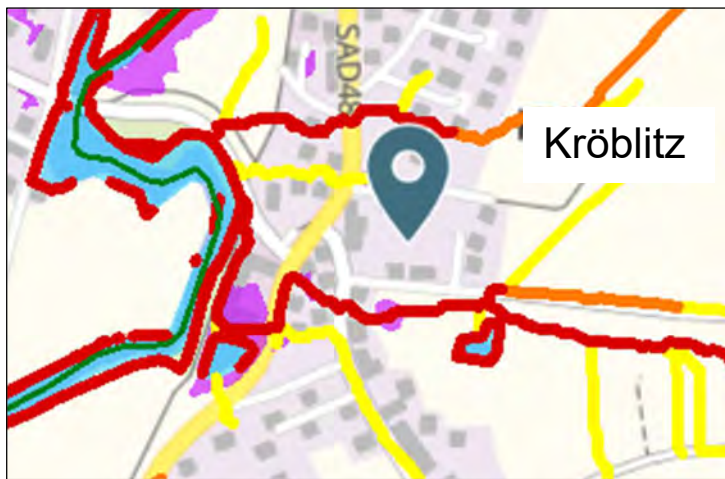
Beschreibung:

Grundwasser:

Gemäß Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern ist der Grundwasserflurabstand > 2m angegeben. Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden.

Oberflächenwasser:

Sind auf den betroffenen Flurgrundstücken nicht vorhanden. In der näheren Umgebung befindet sich ca. 60m südlich des Geltungsbereiches ein kleine Teichanlage, welche zur Fischzucht genutzt wird. Das nächstgelegene oberirdische Fließgewässer ist die Schwarzach in einer Entfernung von ca. 150m westlich vom Planungsgebiet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der errechneten Hochwassergefahrenflächen. Entlang der Grünflächen südlich des Weiherwegs Richtung Westen ist bei Starkregenereignisse mit starkem Oberflächenwasserabfluss zu rechnen.



**Oberflächenabfluss und Sturzflut**  
 Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Quelle: UmweltAtlas.bayern.de

**Baubedingte Auswirkungen:**

Durch den relativ hohen Grundwasserstand von >2m kann bei Errichtung von Wohngebäuden mit Unterkellerungen Grundwasser zu Tage treten. Ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder Grundwasserstromes ist kaum zu erwarten. Bei den Baumaßnahmen müssen ggf. Maßnahmen gegen anstehendes Grundwasser getroffen werden. Stoffeinträge während der Bautätigkeiten sind unbedingt zu vermeiden. Oberflächengewässer werden nicht betroffen. Daher besteht für das Schutzgut Wasser baubedingt insgesamt eine geringe Erheblichkeit.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Trotz geringen Grundwasserflurabstand besteht durch die Baukörper (Errichtung von wasserdichten Kellergeschossen notwendig) keine Gefahr für das Grundwasser. Durch die Versiegelung von Flächen (Gebäude, Straßen, Wege, Terrassen usw.) kann das Oberflächenwasser nicht mehr ungehindert an Ort und Stelle versickern. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. das Verwenden von versickerungsfähigen Belägen und die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen innerhalb der Grundstücke, kann die negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden. Schädliche Stoffeinträge durch Straßenabwässer sind auf Grund der geringen Verkehrsbelastung innerhalb des Geltungsbereiches kaum zu erwarten.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|-----------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Wasser    | gering                   | gering                      | gering                        | gering        |

**Ergebnis:**

Trotz von einer zu erwartenden höheren Versiegelung mit der möglichen Folge einer geringeren Grundwasserneubildung und möglichen Oberflächenwasserabflüssen sind beim Schutzgut Wasser Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**SCHUTZGUT KLIMA / LUFT**

**Beschreibung:**

Das Landesamt für Umwelt (LfU) unterteilt Bayern in sieben Klimaregionen. Kröblitz befindet sich in der Klimaregion Donauregion und innerhalb der vom Atlantik geprägten Westwindzone mit der Hauptwindrichtung aus Westen. Durch die Lage am Ostbayerischen Hügel- und Bergland weist das Gemeindegebiet relativ hohe Niederschlagswerte auf.



Abbildung 5:  
Klimaregion Donauregion  
Quelle: Klima-Faktenblätter Donau-  
region, Bayerisches Landesamt für  
Umwelt 2021

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge im Bereich Neunburg vorm Wald liegt bei ca. 829mm. In der Vergangenheit im Referenzzeitraum von 1971-2000 betrug sie 776 mm/a. Der Trend ist eine leichte Zunahme der Winter-, Frühjahrs- und Herbstniederschläge. Die Sommerniederschläge dagegen werden weniger. Auch die Extremwetterereignisse werden häufiger. Starkregenereignisse, aber auch extreme Trockenperioden nehmen zu.

Die mittlere Jahrestemperatur im Durchschnitt bei ca. 9°C. In der Vergangenheit im Referenzzeitraum von 1971-2000 betrug die Durchschnittstemperatur ca. 8,2°C. Tendenziell ist ein Anstieg der Durchschnittstemperaturen zu verzeichnen. Dabei ist besonders ein Anstieg der Sommertemperaturen zu erkennen. Die Höchsttemperaturen steigen dabei noch stärker als die Jahresmitteltemperatur. Die Gesundheitsbelastung für den Mensch und die Tiere an extremen Hitzetagen nimmt zu.

Kleinklimatisch gesehen fungieren die nicht versiegelten und begrünten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses hat einen positiven Effekt für die angrenzende Wohnbauflächen. Durch die Erhöhung der GRZ wird es zu einem Anstieg der Versiegelung kommen. Eine Durchgrünung der Freiflächen mit mehreren Bäumen und Sträuchern, sowie ein geplanter Schwimmteich wird jedoch einen positiven Einfluss auf das Kleinklima haben.

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Sind kaum zu erwarten.

| Schutzgut    | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|--------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Klima / Luft | gering                   | gering                      | gering                        | gering        |

Ergebnis:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Kleinklima auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Ortsgebiet Kröblitz. Es ist auf der West-, Nord- und Ostseite von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt der Weiherweg an und geht über in die freie Landschaft. Der südliche Teil innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einer ehemals

landwirtschaftlich genutzten Hofstelle bebaut. Die Freiflächen entsprechen siedlungstypischen Grünflächen (Rasen, Wiese, Pflanzungen). Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wurden in der Vergangenheit hauptsächlich landwirtschaftlich oder intensiv gärtnerisch genutzt. Die Landwirtschaft, welche zum Großteil aus Geflügelhaltung bestand ist mittlerweile aufgegeben. Die Gebäude werden alle abgerissen und stattdessen ein Hotel mit Gaststätte und Hofladen gebaut. Die betroffenen Flächen sind dadurch nicht sehr reich an Arten der Tier- und Pflanzenwelt. Auf dem Nachbar Grundstück mit der Flurnummer 58 im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze das Naturdenkmal „Schlossgarteneiche in Kröblitz“.

Für das Bauvorhaben wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung durch GEO UMWELT BAU Ingenieur AG durchgeführt.

Zusammenfassend ergab die artenschutzrechtliche Beurteilung, „[...] dass das Untersuchungsgebiet potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender geschützter Arten beherbergt. Direkt im Plangebiet betrifft dies vor allem die Hecken- und Gehölzstrukturen sowie die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.“

„Mit der Umsetzung des Vorhabens wird in die potenziellen Lebensräume nicht bzw. nur marginal eingegriffen. Eventuelle Berührungen können durch Maßnahmen (vgl. Kapitel 6) vermieden bzw. vermindert werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der eingeschränkten Vielfalt und Funktion der Raumstruktur sowie Vorbelastungen durch Lärm, Schadstoffeinträge (Verkehr, Landwirtschaft) und visuelle Störreize ist der Eingriff bezüglich der Lebensraumfunktion für die Tierwelt als nicht erheblich zu werten. Eine erhebliche Verschlechterung des potenziell vorhandenen Artenspektrums sowie der lokalen Populationen ist, auch aufgrund zahlreicher Ausweichhabitate im direkten Umfeld, nicht zu erwarten.“

Weitere detaillierte Informationen können aus dem Dokument „Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung – Bauvorhaben Hofgut Schwarzachtal“ vom 10.12.2025 von G.U.B. Ingenieur AG entnommen werden.

Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Da es sich hier zum einen um Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume und zum anderen um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche in Siedlungsnähe handelt, sind keine nennenswerten Tierarten dauerhaft anzutreffen. Für die Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, werden im Vorfeld der Rodungs- und Bauarbeiten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Nistkästen, usw.) durchgeführt. Das Naturdenkmal „Schlossgarteneiche in Kröblitz“ ist während der Bautätigkeit und im Anlagebetrieb des Hotels vor Eingriffen zu schützen.

| Schutzgut          | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|--------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Tiere und Pflanzen | gering                   | gering                      | gering                        | gering        |

**Ergebnis:**

Die Umwidmung von einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ führt zu keinem nennenswerten Verlust eines Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Es kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

**SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)**

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine emissionsrelevanten Anlagen. Relevante Geräuschimmissionen sind von dem südlich angrenzenden

Weiherweg nicht zu erwarten. Ein lärmschutztechnisches Gutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Zusätzlich führt der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es kommt zu einer temporären leichten Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Anlage eines Hotels mit Gaststätte und Hofladen ist war mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr verbunden, hat aber nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|-----------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Mensch    | gering                   | gering                      | gering                        | gering        |

**Ergebnis:**

Das Planvorhaben führt im Großen und Ganzen zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## SCHUTZGUT NATUR und LANDSCHAFT

Beschreibung:

Der Ort Kröblitz befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Vorderer Oberpfälzer Wald“, mit einer weitgespannten, überwiegend bewaldeten Mittelgebirgslandschaft, die durch sanfte Höhenzüge, geologisch bedingte Senken und kleinräumig gegliederte Reliefstrukturen geprägt ist. Die Landschaft wirkt insgesamt ruhig, strukturiert und naturnah, mit einer deutlichen Dominanz von Waldflächen und kleinteiligen Offenlandbereichen. Deshalb ist ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft zu legen. Der Geltungsbereich schließt südlich der bereits bestehenden Wohnbebauung an. Mit seiner Bebauung entlang des Weiherweges wird der Ortsrand wieder geschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht mehrere aufeinander abgestimmte Baukörper vor, die das umfangreiche Bauvorhaben in überschaubare Einheiten gliedern. Dadurch kann das Hauptgebäude kleiner dimensioniert werden und es entstehen klar strukturierte Freiräume, die einen harmonischen Übergang zur bestehenden Umgebung ermöglichen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen- und Teichnutzung) an.

Baubedingte Auswirkung:

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen, Kräne und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild vorübergehend beeinträchtigen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Größe der geplanten Gebäude und die festgesetzten Gebäudehöhen und Anzahl der Geschosse lehnen sich weitgehend an die umgebende Wohnbebauung an. Entlang des Weiherweges werden zur Untergliederung der Stellplätze und zur Ortseingrünung Bäume gepflanzt. Der Straßenraum wird somit aufgewertet. Auch innerhalb der Baugrundstücke sind im Freiflächengestaltungsplan viele einzelne Bäume vorgesehen. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 156 südlich des Weiherweges erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze die Kompensation des Eingriffs (Ausgleichsfläche) infolge einer Streuobstwiese. Sie trägt zur Ortseingrünung bei und ermöglicht in diesem Bereich einen harmonischen Übergang der Siedlung zur Landschaft.

| Schutzgut  | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Landschaft | gering                   | gering                      | gering                        | gering        |

Ergebnis:

Durch Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahme und Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur sind nur geringe Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Erheblichkeit auf das Landschaftsbild ist als gering einzustufen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

| Schutzgut             | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| Kultur- und Sachgüter | Nicht betroffen          | Nicht betroffen             | Nicht betroffen               | keine         |

Kultur- und Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes sind nach heutigem Stand im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

## WECHSELWIRKUNGEN

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Zurzeit sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

## 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans „Hofgut Schwarzachtal“ würde die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle eventuell brachliegen oder vermutlich mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Chance für die Errichtung einer attraktiven Beherbergungsstätte mit positivem Effekt auf den Tourismus innerhalb des Stadtgebiets von Neunburg vorm Wald würde vertan werden.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, einer Durch- und Eingrünung des Plangebiets sowie einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird versucht den Eingriff in erster Linie zu vermeiden oder so weit wie möglich zu verringern. Eine Streuobstwiese auf dem südlich des Weiherweges angrenzenden Grundstücks mit der Flurnummer 156 soll den Eingriff in die Natur ausgleichen und einen harmonischen Übergang in die Landschaft ermöglichen.

Um die Belange des Umweltschutzes bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, werden wichtige Zielsetzungen in die Grünordnung übernommen:

- Schutz und Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch größtmögliche Vermeidung bzw. Verminderung von zusätzlicher Bodenversiegelung.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Schutz von Kleintieren und deren Wandermöglichkeiten

Für die Umsetzung der Ziele werden im Bebauungsplan folgende Punkte in Form von Festsetzungen und Hinweise aufgenommen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Baumüberstellung und Eingrünung im privaten Grünflächenbereich, von offenen Stellplätzen, Parkplätzen sowie Eingrünung entlang von Zufahrtsstraßen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteilen z.B. Sockelmauern bei Zäunen Einhaltung eines Mindestabstandes vom Boden von 15cm
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume (Schlossgarteneiche)
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie der Oberflächenformen
- Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasscheiben
- Schutz des Oberbodens gem. §202 BauGB
- Verringerung von Lichtimmission und dadurch geringere Störung von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen mittels Verwendung von warmweißen LED-Lampen.

#### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 2021) herangezogen.

Die Eingriffsregelung erfolgt im Regelverfahren.

Begründung des Regelverfahrens anhand Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise:

- Es handelt sich beim Vorhaben **nicht** um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).
- Die festgesetzte oder berechnete GRZ ist **größer** als 0,3.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die notwendigen einzelnen Maßnahmen zum Ausgleich werden differenziert unter Punkt 9 und den Plankarten im Anhang aufgezeigt.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stehen keine alternativen Planungsstandorte zur Debatte.

### **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ, mit einer dreistufigen Bewertung. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (aktuelle Fassung 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden unter Zuhilfenahme folgender Grundlagen erarbeitet:

- Flächennutzungsplan der Stadt Neunburg vorm Wald LkR. Schwandorf,
- BayernAtlas
- UmweltAtlas Bayern
- „Der Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München
- Biotopwertliste gemäß Landesanstalt für Umwelt (LfU).

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde hat gemäß §4 BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durch das aufgestellte Konzept mit Pflegemaßnahmen soll die Umsetzung der Ausgleichsfläche langfristig sichergestellt werden. Da die Gemeinde nicht Eigentümer der betreffenden Grundstücke ist, können weitere vertragliche Regelungen notwendig sein.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich ist aktuell im südlichen Abschnitt mit einem landwirtschaftlichen Anwesen und mehreren Nebengebäuden bebaut, welche jedoch abgerissen werden. Der nördliche Abschnitt wurde zum Teil als landwirtschaftliche Fläche und zum anderen als Nutzgarten intensiv genutzt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ gehen Grünlandflächen verloren und die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung wird ungünstiger. Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von > 2m. Eine Gefährdung des Grundwassers durch verschmutztes Sickerwasser ist nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Auswirkung auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird auf Grund der bisherigen Nutzung als Siedlungsgebiet mit typischen Freiräumen und Landwirtschaft, einer geringen Erheblichkeit zugeordnet. Durch die Bebauung werden offene Grünlandflächen, welche als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und das Kleinklima positiv beeinflussen, reduziert. Jedoch erfolgt gemäß des Freiflächengestaltungspans eine starke Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen. Ein gutes Kleinklima ist deshalb trotz höherer Versiegelung zu erwarten. Durch das neue Baugebiet ist mit einem leicht erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Ein lärmschutztechnisches Gutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden. Für die angrenzenden Wohngebiete sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die geplanten Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Dorfstruktur und stellen somit keine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes da. Im Süden des Hotels und entlang des Weiherweges wird durch eine Eingrünung mit Bäumen ein schonender Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Der Kompensationsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in die Natur, wird durch eine Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) auf dem externen Grundstück mit der Flurnummer 156 ausgeglichen.

Die nachstehende Abbildung gibt eine kurze Übersicht zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

| Schutzgut          | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit   |
|--------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Boden              | mittel                   | hoch                        | keine                         | hoch            |
| Wasser             | gering                   | gering                      | gering                        | gering          |
| Klima/Luft         | gering                   | gering                      | gering                        | gering          |
| Tiere und Pflanzen | gering                   | gering                      | gering                        | gering          |
| Mensch             | keine                    | keine                       | keine                         | keine           |
| Landschaft         | gering                   | gering                      | gering                        | gering          |
| Kulturgüter        | nicht betroffen          | nicht betroffen             | nicht betroffen               | nicht betroffen |

## 9. Ausgleichsflächenermittlung für Bebauungsplan „Hofgut Schwarzachtal“

### 1. Ermittlung Ausgleichsbedarfs

(siehe dazu Anhang Karte 1 Ausgangssituation, Karte 2 Eingriffsermittlung und Karte 3 Ausgleichsflächen)

Formel für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume   |             |                        |                       |                       |
|---|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bezeichnung   |             |                        |                       |                       |
| Bearbeitungsgebiet B-Plan   | 3316 m2     | ohne Ausgleichsflächen |                       |                       |
| Bewertung: Bitop-, Nutzungstypen (BNT)  | Fäche (m2)  | Bewertung (WP)         | GRZ / Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| <b>BNT geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP</b><br>Siedlungsbereich (Dorfgebiet) inkl. typische Freiräume gemäß Anlage 1 Liste 1a | 3316        | 3                      | 0,28                  | 2785                  |
| <b>Summe</b>  | <b>3316</b> |                        |                       | <b>2785</b>           |

| Planungsfaktor   | Begründung  | Sicherung   |
|--|---|---|
| Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge   | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge  | Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB |
| Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfe und offenen Stellplätzen  | Die Eingrünung der Wohnstraßen und Stellplätze bieten zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und verbessern das Kleinklima innerhalb des Siedlungsgebiets indem sie u.a. die Aufheizung der Straßenbeläge reduzieren. | Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB |
| Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin | Reduzierte Lichtimmission und dadurch geringere Störung von Fledermäusen und nachtaktiven Arten. Deutlich geringere Anlockwirkung auf Insekten.   | Festsetzung in BP auf Grundlage §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB |
| <b>Summe (max.20%)</b>   |   | <b>20%</b>  |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>   |   | <b>2228</b>   |

## Bewertung der Eingriffsschwere im Hinblick auf die bauliche Inanspruchnahme

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zugrunde gelegt.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Grundflächenzahl ist bislang nicht festgesetzt. Entsprechend den Vorgaben des Leitfadens wird die Eingriffsschwere bei BNT mit geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung aus den zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke abgeleitet.

$$GRZ \text{ (Versiegelungsgrad)} = \frac{\text{versiegelte Fläche (Gebäude + Nebengebäude)}}{\text{Grundstückfläche}}$$

Die vorhandene bauliche Inanspruchnahme beträgt 396 m<sup>2</sup> an Gebäude- und Nebengebäudeflächen bei einer Grundstücksfläche von 3.316 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich ein bestehender **Versiegelungsgrad von rund 0,12**.

Dieser wird als Ausgangszustand für den Versiegelungsgrad in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Für die Berechnung der Eingriffsschwere wird der vorhandene Versiegelungsgrad von dem neuen möglichen Versiegelungsgrad (GRZ) abgezogen. Die im Leitfaden vorgesehene Differenzformel (GRZ<sub>neu</sub> – GRZ<sub>alt</sub>) wird hier analog (GRZ<sub>neu</sub> – Versiegelungsgrad Bestand) angewendet.

Die Eingriffsschwere (Eingriffsfaktor) ergibt sich daher wie folgt:

$$\text{Eingriffsfaktor} = GRZ \text{ } 0,4 - 0,12 = \mathbf{0,28}$$

Der Versiegelungsgrad der Ausgangssituation ist der Stufe „gering bis mittel“ zuzuordnen, der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stufe „hoch“. Der Wechsel der Versiegelungsstufe stellt gemäß Leitfaden einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dar, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

### Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (siehe „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021“ Anlage 2, Tabelle 2.2) um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

## 2. Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Formel zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP):

|                  |   |        |   |  |                   |
|------------------|---|--------|---|--|-------------------|
| Ausgleichsumfang | = | Fläche | × | Aufwertung**                           |                   |
|                  |   |        |   | Prognosezustand nach Entwicklungszeit* | - Ausgangszustand |

\* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«  
 \*\* bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume B-Plan "Hofgut Schwarzachtal" |                                    |                  |                |                                    |   |                 |                    |            |                     |                       |
|---|------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|---|-----------------|--------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| Maßnahme Nr.  | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |                  |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |   |                 | Ausgleichsmaßnahme |            |                     |                       |
|   | Code                               | Bezeichnung      | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung   | Bewertung (WP)* | Fläche (m2)        | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1   | G11                                | Intensivgrünland | 3              | B432                               | Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (10 WP-1WP) * | 9               | 380                | 6          |                     | 2280                  |
| <b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten (WP)</b>   |                                    |                  |                |                                    |   |                 |                    |            |                     | <b>2280</b>           |
| <b>Bilanzierung</b>   |                                    |                  |                |                                    |   |                 |                    |            |                     |                       |
| <b>Summe Ausgleichsumfang</b>   |                                    |                  |                | <b>2280 WP</b>                     |   |                 |                    |            |                     |                       |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf</b>   |                                    |                  |                | <b>2228 WP</b>                     |   |                 |                    |            |                     |                       |
| <b>Differenz</b>  |                                    |                  |                | <b>52 WP Überschuss</b>            |   |                 |                    |            |                     |                       |
| * Berücksichtigung Timelag (siehe Abschlag Tabelle Timelag)                                     |                                    |                  |                |                                    |   |                 |                    |            |                     |                       |

### 3. Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Flurstücksnummer               | 156  |
| Bisherige Nutzung              | Intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland G11   |
| Bewertung des Ausgangszustands | Bewertung gering G11 (3WP)   |
| Entwicklungsziel               | Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland Code B432  |
| Maßnahmenbeschreibung          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Herstellen einer extensiven Wiese durch Aushagerungsphase (ca. 5 Jahre) und anschließend 1-2-maliger Mahd pro Jahr</li><li>• Zusätzlich Pflanzung von Obstbäumen Hochstamm STU 16-18 im Abstand von ca. 12m mit Verbisschutz.</li></ul>  |
| Pflegemaßnahmen                | <p><u>Aushagerungsphase ca. 5 Jahre (Nährstoffentzug):</u><br/>2-3 Schnitte pro Jahr, Mahdgut vollständig abfahren, früher erster Schnitt zur Schwächung dominanter Gräser, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel</p> <p><u>Extensive Wiese:</u><br/>1-2 Schnitte pro Jahr mit spätem erstem Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser.<br/>1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni,<br/>2. Schnitt ab 1. September.</p> <p>Alternativ extensive Beweidung mit Rindern, Schafen oder Ziegen (keine Überweidung, keine Nachmahd während der Brutzeit bodenbrütiger Arten).</p> <p>Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.</p> <p><u>Obstbäume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anwuchspflege (1-3 Jahre)<br/>ggf. Bewässerung, Entfernen von Wildtrieben, ggf. Ersatzpflanzung bei Ausfällen</li><li>• Jährlicher Erziehungsschnitt (5-10 Jahre) von Nov.-März</li><li>• Erhaltungsschnitt ab dem 10. Jahr (alle 3-7 Jahre)</li></ul> |

Die durch das Bauvorhaben bedingten Flächenverluste und Beeinträchtigungen sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht somit als kompensiert zu betrachten.

Amerang, den 02.02.2026



Alexander Oberbauer  
Dipl.-Ing. (FH), Master (MLA)

---

#### **Anlage Kartenmaterial:**

Karte 1 Bewertung der Natur und Landschaft, Ausgangszustand

Karte 2 Ermittlung des Eingriffs

Karte 3 Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.nr. 156