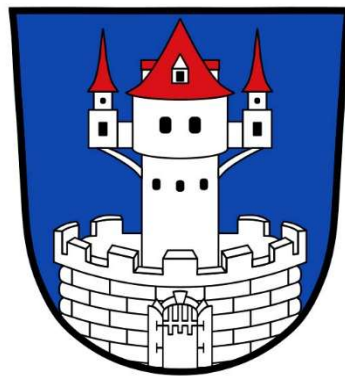




**NEUNBURG**  
**VORM WALD**

Ortsteil Kröblitz – Landkreis Schwandorf



**Flächennutzungsplan**  
**11. Änderung**  
Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“

**Umweltbericht**

Fassung: 02.02.2026

**VORABZUG**

## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| 1. Einleitung .....   | 3  |
| 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....  | 4  |
| 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....        | 5  |
| 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 6  |
| SCHUTZGUT BODEN .....   | 6  |
| SCHUTZGUT WASSER .....  | 6  |
| SCHUTZGUT KLIMA / LUFT .....  | 6  |
| SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN .....  | 7  |
| SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN).....   | 7  |
| SCHUTZGUT NATUR und LANDSCHAFT .....  | 7  |
| WECHSELWIRKUNGEN .....  | 8  |
| 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 8  |
| 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....  | 8  |
| 5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....  | 10 |
| 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....   | 10 |
| 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....  | 11 |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 11 |

## 1. Einleitung

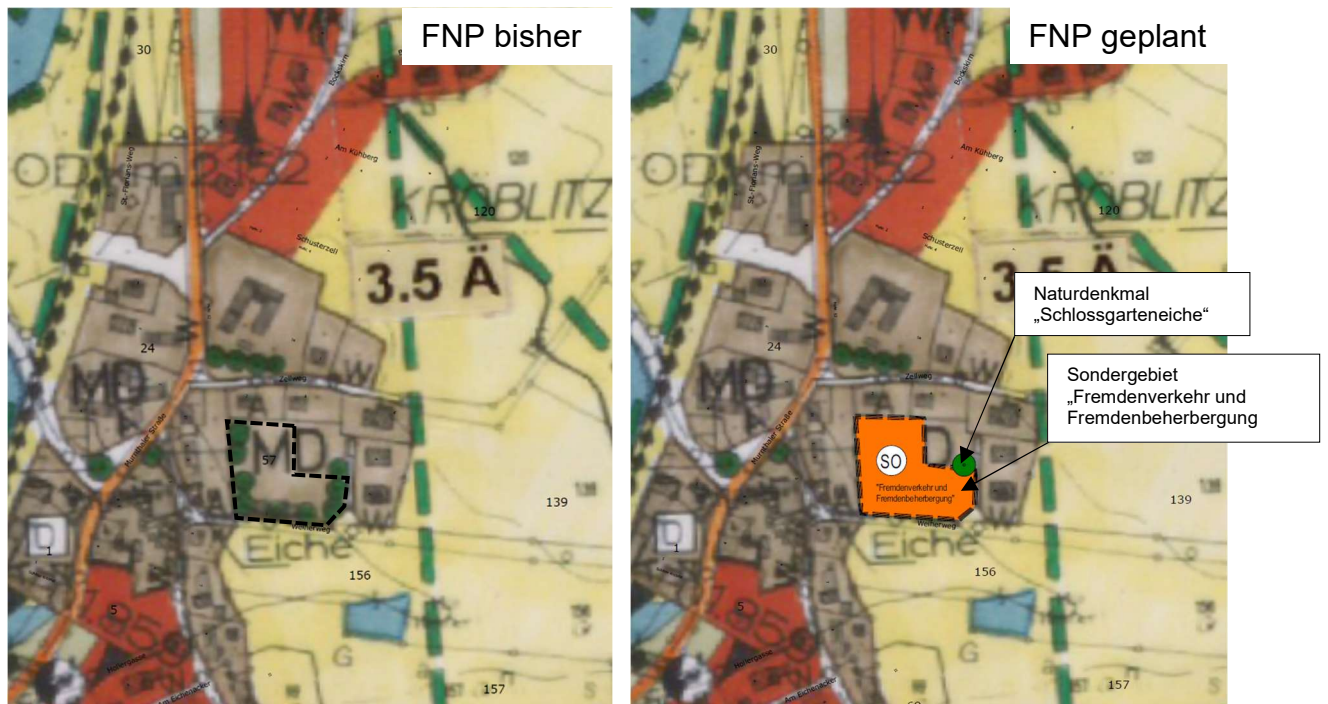
Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gem. § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

### Übersichtsplan und Lage der geplanten Änderung



Lage Geltungsbereich auf Luftbild ohne Maßstab – Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

## 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans



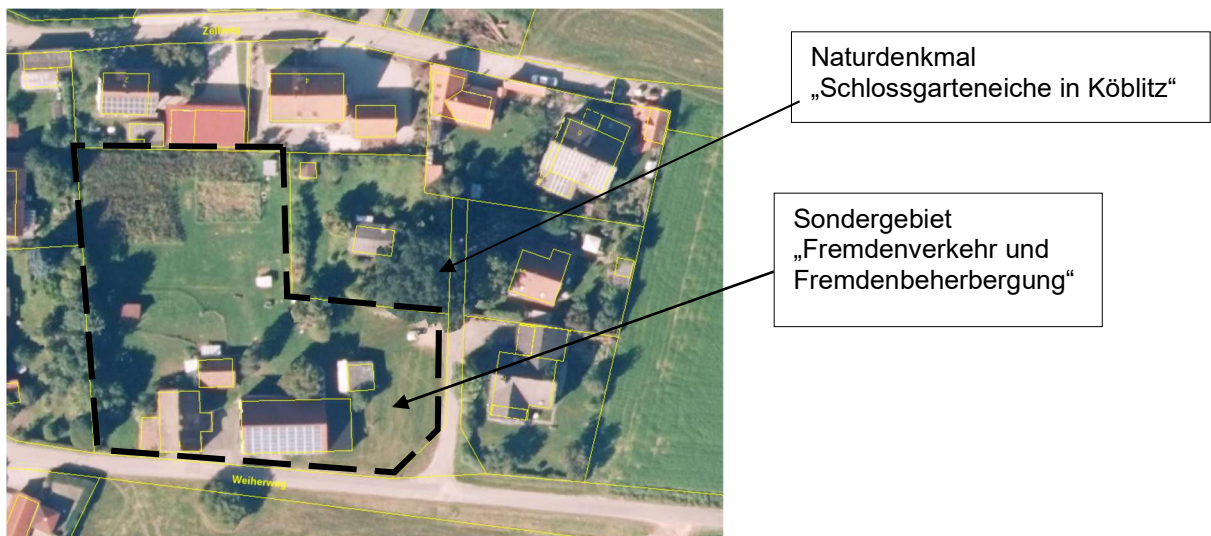
Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 30.10.1989, Stand 28.01.2026

Im Flächennutzungsplan (FNP) soll im Ortsteil Kröblitz im Bereich des Weierweg 1 (Fl.nr. 57, Gemarkung Kröblitz) die bisherige Darstellung der Nutzung als Dorfgebiet (MD) in ein Sondergebiet (SO) „Fremdenverkehr und Fremdenverkehrsbeherbergung“ geändert werden.

Die Änderung erfolgt gemäß BauGB und wird zudem in einem Parallelverfahren zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofgut Schwarzachtal“ durchgeführt.

Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan spiegelt die geplante Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit ergänzenden touristischen Angeboten nicht ausreichend wider. Um den Anforderungen des Entwicklungsgebots zu entsprechen, ist daher eine entsprechende Fortschreibung der Darstellung notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 57. Die Grundstücksfläche beträgt 3316 m<sup>2</sup>.



Luftbild mit Flurstücksgrenzen,  
Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung 2026,

Ausgangssituation:

Auf dem Geltungsbereich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit mehreren Gebäuden. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgehoben. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand.

Umgeben ist der Geltungsbereich im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung und im Süden von der Erschließungsstraße Weiherweg. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einzelne Obstbäume.

Die im bisherigen FNP dargestellten Bäume befinden sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs auf den Nachbargrundstücken an der westlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze. Die dargestellten Bäume entlang des Weiherwegs sind nicht vorhanden.

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

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionalplan bilden die verbindlichen Vorgaben der überörtlichen Raumordnung gemäß § 8 ROG und Art. 3 BayLplG. Sie enthalten Ziele und Grundsätze, an denen die kommunale Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB auszurichten ist. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind die einschlägigen Festlegungen zu prüfen und im Umweltbericht hinsichtlich ihrer Relevanz für die Planung und die Umweltbelange zu berücksichtigen.

Gemäß dem LEP und dem geltenden Regionalplan „Region 6 Oberpfalz-Nord) sind für das Planungsgebiet folgende Ziele von Relevanz:

### Siedlungsentwicklung

- Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Maßvolle, landschaftsangepasste Erweiterung bestehender Siedlungsbereiche
- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen
- Vermeidung zersiedelnder Entwicklungen

### Tourismus

- Stärkung nachhaltiger touristischer Angebote im ländlichen Raum
- Förderung naturnaher, landschaftsgebundener Erholungsangebote
- Sicherstellung landschaftsverträglicher touristischer Infrastruktur
- Unterstützung nachhaltiger Beherbergungsangebote

### Natur und Landschaft

- Schutz und Entwicklung ökologisch wertvoller Räume
- Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft
- Sicherung von Biotopverbundstrukturen
- Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

### Wirtschaft / Ländlicher Raum

- Stärkung der ländlichen Räume als Lebens- und Wirtschaftsraum
- Förderung regionaler Wertschöpfung, insbesondere im Tourismus

## **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**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D63 „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ sowie der Einheit 401 „Vorderer Oberpfälzer Wald“. Der Naturraum ist geprägt von den während der variszischen Gebirgsbildung entstandenen Granit- und Gneisstrukturen der Böhmisches Masse, die hier das „Neunburger Granitmassiv“ bilden.

Im Planungsgebiet ist laut Übersichtsbodenkarte als Bodentyp fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) anzutreffen.

In Bezug auf die Nutzung handelt es sich im Geltungsbereich um landwirtschaftlichen Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als „Dorfgebiet“ wird sich der Versiegelungsgrad durch die Umwandlung in ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ deutlich erhöhen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von hoher Erheblichkeit.

### **SCHUTZGUT WASSER**

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

Oberflächenwasser sind auf dem betroffenen Flurgrundstück 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.

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**

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.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge im Bereich Neunburg vorm Wald liegt bei ca. 829mm. 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 liegt im Durchschnitt bei ca. 9°C.

Kleinklimatisch gesehen fungieren nicht versiegelten und begrünten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses hat einen positiven Effekt für die angrenzenden Wohnbauflächen. Durch die Änderung der Nutzung „Dorfgebiet“ zum Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ wird es voraussichtlich zu einem Anstieg der Versiegelung kommen. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Festlegung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen verringert oder sogar ausgeglichen werden.

Die Auswirkung auf das Klima und die Luft wird von geringer Erheblichkeit sein.

## **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung sowie keine Biotoptypen die gem. §30 BNatSchG geschützt sind. In der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet selbst keine wertvollen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

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 wurde in der Vergangenheit hauptsächlich landwirtschaftlich oder intensiv gärtnerisch genutzt. 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“. Diese gilt es unbedingt zu schützen.

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.

„Mit der Umsetzung des Vorhabens wird in die potenziellen Lebensräume nicht bzw. nur marginal eingegriffen. 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.

Die Änderung von der im FNP dargestellten Nutzung Dorfgebiet 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)**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine emissionsrelevanten Anlagen. Relevante Geräuschmissionen sind von dem südlich angrenzenden Weiherweg nicht zu erwarten. Ein lärmschutztechnisches Gutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Nutzungsänderung der Fläche in ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen entstehen wird.

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

## **SCHUTZGUT NATUR und LANDSCHAFT**

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.

Bei der Änderung von der im FNP dargestellten Nutzung Dorfgebiet zu einem Sondergebiet „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ besteht die Gefahr durch überdimensionierte und rein funktional ausgerichtete Gebäude den dörflichen Charakter zu zerstören. Bei dem im Parallelverfahren durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofgut Schwarzachtal“ ist deshalb auf eine homogene ins Orts- und Landschaftsbild passende Einbindung der Gebäude zu achten.

Durch Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahme und Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur, wie es der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorsieht, kann eine negative Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild vermieden werden. Die Erheblichkeit auf das Landschaftsbild ist als gering einzustufen.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

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 Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würde möglicherweise an dieser Stelle eine Bebauung entstehen, welche der bisherigen Nutzung Dorfgebiet entspricht. Gemäß §5 BauNVO könnten dies Wohngebäude, Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Läden und sonstige Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sein. Die Chance, eine attraktive Beherbergungsstätte – wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen – zu realisieren und damit einen positiven Impuls für den Tourismus im Umfeld von Neunburg vorm Wald zu setzen, würde jedoch ungenutzt bleiben.

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

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung können über den Bebauungsplan folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden:

Schutzgut Boden und Wasser:

- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung. Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit wie möglich, über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten, zur Verminderung des Versiegelungsgrades.

Tiere und Pflanzen:

- Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen bei der Begrünung im Bereich der Außenanlagen
- Vermeidung von Vogelschlag bei großflächigen Fenstern und Glasfassaden
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

- Festsetzungen von für Kleintiere durchgängigen Einfriedungen.

Landschaft / Landschaftsbild:

- Orientierung der neuen Baukörper an die umgebende Bebauung
- Ein- und Durchgrünung mittels Bäume und Sträucher

#### 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.

Demnach wird der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten ermittelt.

Dabei wird folgende Formel verwendet:

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

Die Eingriffsfläche ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung = 3316 m<sup>2</sup>

Die jetzige Nutzung wird gemäß oben genanntem Leitfaden in Anlage 1 Liste 1a als Siedlungsbereich (Dorfgebiet) inkl. typische Freiräume zugeordnet. Gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) entspricht dies Code X11 mit 2 WP.

Dies entspricht vereinfacht gemäß Leitfaden:

**Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit geringer Bedeutung (WP 1-5) = 3 WP/m<sup>2</sup>**

Der **Beeinträchtigungsfaktor** ergibt sich aus der bestehenden Nutzung als landwirtschaftliche Hofstätte und dem tatsächlichen Versiegelungsgrad

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

Die vorhandene bauliche Inanspruchnahme (Bestand) 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**.

Für die Berechnung des Beeinträchtigungsfaktor 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. Im parallel durchgeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von einer GRZ von 0,4 ausgegangen.

Die Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ergibt sich daher wie folgt:

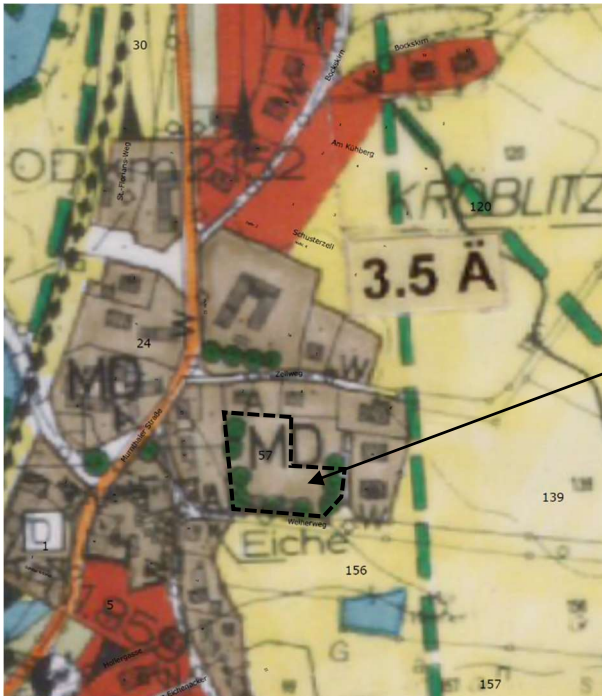
**Beeinträchtigungsfaktor = GRZ 0,4 – 0,12 = 0,28**

→ Ausgleichsbedarf = 3316m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,28 = 2785 WP

Der für die diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt somit voraussichtlich bei **2785WP** ohne Berücksichtigung eines Planungsfaktors.

## 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.



Geltungsbereich = 3316m<sup>2</sup>  
BNT geringer Bedeutung = 3 WP  
Eingriffsfaktor 0,28  
Ausgleichsbedarf ohne Planungsfaktor = 2785WP  
Evtl. Abzug Planungsfaktor bis max. 20% = 557 WP  
→ Ausgleichsbedarf von 2228 WP – 2785 WP

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der nachfolgenden Planungsstufe innerhalb des Bebauungsplanes konkretisiert.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die notwendige Änderung des FNP auf Grund eines im Parallelverfahren geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemacht wird, 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).
- Regionalplan Region 6 Oberpfalz-Nord
- Landesentwicklungsprogramm (LEP)

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich wird aktuell als Dorfgebiet im FNP dargestellt. 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 durch die Änderung der Nutzungsart wird als geringen eingestuft. Durch die höhere Baudichte mit einer GRZ von 0,4 gegenüber dem Bestand 0,28 werden offene Grünlandflächen reduziert und können somit nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiete das Kleinklima positiv beeinflussen. Jedoch erfolgt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem integrierten Freiflächengestaltungsplan eine starke Durchgrünung der Freiflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen. Es ist deshalb trotz höherer Versiegelung ein gutes Kleinklima zu erwarten. Durch die FNP-Änderung 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. Ein wichtiges Augenmerk muss in der Ebene des Bebauungsplans auf die Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Dorfstruktur und auf einen homogenen Übergang in die Landschaft gelegt werden. Der Kompensationsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in die Natur, wird auf Ebene des Bebauungsplans auf einem externen Grundstück ausgeglichen.

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

| Schutzgut               | Erheblichkeit   |
|-------------------------|-----------------|
| Boden                   | hoch            |
| Wasser                  | gering          |
| Tiere und Pflanzen      | gering          |
| Klima                   | gering          |
| Mensch (Lärm, Erholung) | keine           |
| Natur und Landschaft    | geringe         |
| Kulturgüter             | nicht betroffen |

Amerang, den 02.02.2026



LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO  
**ALEXANDER OBERBAUER**  
FINKENWEG 32 • 83123 AMERANG  
TEL. 08075/185956 • FAX 185957  
E-MAIL aoberbauer@gmx.de



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