

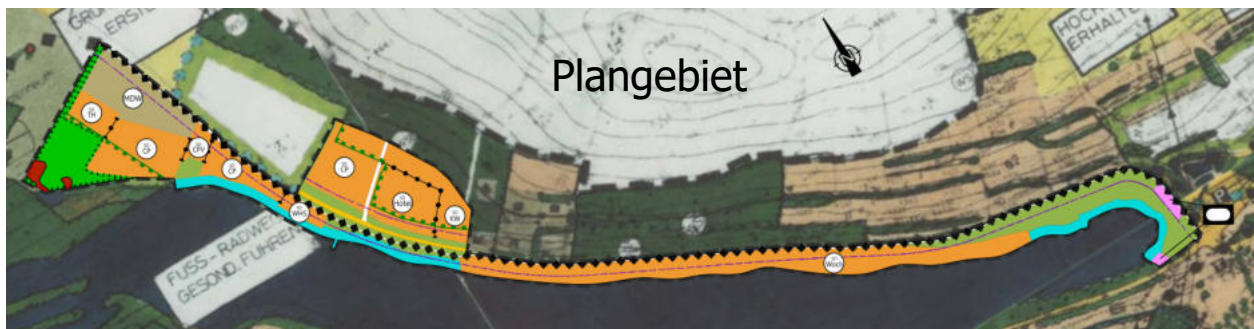
Stadt Eschenbach i. d. Opf.

16. Änderung des Flächennutzungsplans

Bauherr: Stadt Eschenbach
Marienplatz 42
92676 Eschenbach i. d. Opf.

UMWELTBERICHT

einschließlich der baurechtlichen Eingriffsregelung



Quelle: F-Plan 2025, RSP GmbH

Bearbeitet:



Wolfgang Ph. M. Sack
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2 d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/220 8775
E-Mail: Wolfgang.Sack@gmx.de

Stand: 20.03.2026

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Zur Legalisierung der Bootshäuser (Pfahlbauten) und Schaffung einer eindeutigen Rechtsgrundlage wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Zusätzlich wird die städtebauliche Ordnung durch Überplanung der bestehenden baulichen Anlagen um den See gesichert. Diese sollen erhalten bleiben und in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzt werden.

Neben der bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung will die Stadt Eschenbach i. d. Opf. ihr Naherholungsangebot ergänzen. So sollen die Voraussetzungen für eine Errichtung von Tiny-Häusern im Westen (SO TH), Schlaffässern (SO WHS) unmittelbar am Seeufer in südöstlicher Verlängerung des Campingplatzes und ein Kletterwald mit „Kletterwaldgebäude“ (SO KW) beim bestehenden Hotel geschaffen werden.

Zur Schaffung einer rechtlichen Grundlage für die bestehenden Pfahlhäuser und zur dauerhaften Sicherung und Erweiterung der baulichen Nutzungen am See wird der Bebauungsplan „Kleiner Rußweiher“ aufgestellt. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (Inkrafttr. 10.01.1991) den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs widersprechen, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG-Bau sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", neue Fassung v. 2021 (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Kleinen Rußweiher im Nordwestteil der Stadt Eschenbach, am Fuß der bewaldeten Heidleite, zwischen dem Weiler Großkotzenreuth und der Einmündung der St 2122 in die B 470 (Kirchenthumbacher Straße).

Hochwertige Grünstrukturen wie Ufer- u. Straßengehölze, Hecken und Wälder werden in die Planung als wertvolle Grünelemente integriert und dauerhaft erhalten.

Naturräumlich betrachtet gehört der Planbereich zum Naturraum „Oberpfälzisches Hügelland“. Große Bereiche nordwestlich der St 2122 (Heidleite) liegen im LSG "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab", im nordöstlichen Plangebiet (SO 1 Tiny-House) tangiert das LSG den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

Kennzeichnend für das Gelände ist die ortsnahe Lage mit überwiegend touristischer und landwirtschaftlicher Nutzung.

3.2 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb) ist im Plangebiet folgende potenzielle natürliche Vegetation (pnV) anzutreffen:

"Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, Kurzbezeichnung **L6b**;

Hauptsächliche Verbreitung: In Gebieten mit mäßig basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in mäßig basenarmen Silikat- und Lößlehmgebiete.

3.3 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen und touristischen Nutzung (Schwimmbad, Campingplatz, Bootshäuser, Hotel usw.) entlang des Kleinen Rußweihers bis zum Ortsende von Großkotzenreuth bereits als beeinträchtigt einzustufen, so dass es für störungsempfindliche Arten kaum geeignete Lebensraumpotenziale besitzt.

Bestehende Grünstrukturen wie z.B. Hecken, Einzelgehölze Feuchtwiesen usw. und Lebensraumpotenziale bleiben erhalten und somit wird mit der vorliegenden Planung die Betroffenheit von streng geschützten Arten verhindert und ausgeschlossen.

Die im Plangebiet und dem Umfeld der Eingriffsflächen potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind zum größten Teil typische Arten des Siedlungsbereiches und gegenüber Störungen (z. B. Lärm) wenig empfindlich. Außerhalb der Brutzeit sind auf den Flächen angesichts der verbleibenden Habitatstrukturen keine größeren Vogelansammlungen im Acker- und Wiesenbereich zu erwarten. Von einer Gefährdung der lokalen Populationen der in der Region weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist nicht auszugehen.

3.4 Ergebnisse aus der saP – Fledermäuse, Vogelarten und sonstige Artengruppen

Gemäß saP befindet sich im Wald südlich des Hotels (SO Hotel) ein unbewohnter Fledermauskasten (Abb. 3, S. 7, saP) mit folgender konfliktvermeidender Maßnahme/Vorgabe:

„Sollte der Fledermauskasten südlich des Hotels entfernt werden müssen, ist dieser auf Fledermausbesatz hin zu kontrollieren. Dieser ist an einen geeigneten Standort im Umfeld anzubringen. Die Umhängung des Kastens muss in den Wintermonaten zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen, da hier kein Fledermausbesatz zu erwarten ist. Die Arbeiten sind von einer Fachkraft für Fledermausschutz durchzuführen. - Falls eine Entfernung der Quartierbäume nötig ist, so dürfen diese nur im Oktober gefällt werden, dem Monat, in dem ein Fledermausbesatz am unwahrscheinlichsten ist. Höhlenbäume dürfen nur unter fachlicher Begleitung entnommen werden“.

Gemäß saP ist für europ. Vogelarten folgende konfliktvermeidender Maßnahme verbindlich:

„Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden“.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Biber, Baumschläfer, Haselmaus, Birkenmaus, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Wildkatze, Wolf) sind in den Untersuchungsgebieten nicht zu erwarten und konnten bei den Erfassungen (saP, Büro Genista) auch nicht festgestellt werden.

Die Habitatausstattung des Plangebietes ist zwar für Reptilien und Kleinsäuger geeignet, aber da die wertvollen Lebensräume erhalten bleiben, werden diese Tierarten nicht direkt beeinträchtigt.

Fazit:

Durch das Vorhaben werden bei Beachtung der u. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt damit nicht vor.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

4.1 Maßnahmen bei den Schutzgütern zur Reduzierung der Beeinträchtigungen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. schutzwürdige Gehölze, Hecken und Bäume.
- Schaffung von neuen Lebensräumen (Einzelbäume, Wildsträucher) bei SO 1 (Tiny-House-Siedlung).
- Gehölzschnitt nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG).
- Naturnahe Ausbildung des Kletterwaldes: Integration von Biotopbäumen (Totholz), Anlage naturnaher Strukturen wie Reisig- und Steinhäufen als Lebensraum für Kleinsäuger usw. und vorhanden Waldboden belassen (kein Rindenmulch!). Die zuständigen Behörden (Forstamt, Naturschutz) werden frühzeitig bei der Gestaltung des Kletterwaldes beteiligt.

b) Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, z.B. Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades.
- Verzicht auf Flächenversiegelungen im Kletterwald.
- Minimale Eingriffe in bestehendes Stillgewässer.

c) Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Verwendung sickerfähiger Beläge.

d) Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt der Wald- und Wiesenbestände, nur geringfügige Versiegelungen.

- Erhalt von Luftaustauschbahnen durch aufgelockerte, niedrigere Bauweise (SO 1, Tiny-House-Siedlung).
- e) Schutzgut Landschaftsbild
- Strukturierung und Bepflanzung der Flächen in Anlehnung an das typische Orts- und Landschaftsbild – z.B. Hecken als Sichtschutz.
 - Erhalt der Grünstrukturen im Gewässerbereich.
 - Harmonische Gestaltung des Kletterwaldes mit schonendem Umgang der Bäume u. Gehölze.
- f) Schutzgut Kulturgüter/Denkmale
- Erhalt der Sichtbeziehungen.

4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

CEF-Maßnahmen gemäß saP v. v. 15.02.25 (Büro Genista, Neumarkt).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

Fledermäuse:

„Im Gebiet SO 4 finden sich vier hochwertige und eine weniger hochwertige Quartiermöglichkeit in Bäumen (saP Abb. 2, S. 6). Diese müssen durch entsprechende Kastenquartiere ausgeglichen werden, falls die Bäume entfernt werden. Pro hochwertiges Quartier werden drei Kästen kalkuliert. Für das weniger hochwertige Quartier werden zwei Kästen als Ausgleich berechnet. Insgesamt ergeben sich somit 14 Fledermauskästen. Diese müssen im Umfeld an geeignete Bäume durch eine hierfür qualifizierte Person angebracht werden. Es sollten wartungsfreie Fledermausflachkästen aus Holzbeton verwendet werden“.

Europ. Vogelarten:

„Sollten Höhlenbäume entfernt werden müssen als Ersatz acht Vogelnisthilfen (pro Quartier zwei Vogelkästen) im Umfeld angebracht werden. Dabei sollte es sich um zwei Halbhöhlen, drei Meisen- und drei Kleinmeisenkästen handeln“.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen

5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und b) BauGB wurde beim vorliegenden Flächennutzungsplan angewendet.

Beim vorliegenden Umweltbericht beschränkt sich die naturschutzfachliche Betrachtung auf die neu überplanten Areale SO 1 Tiny House, SO 4 WH-Schlaflass und SO 6 Kletterwald.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Das Bau-Gelände SO 1 (Tiny-House-Siedlung) besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit intensiver Wiesennutzung. Zur Eingriffsbilanzierung wird der überplante Bereich einschl. Zuwegung mit 3.415 m² herangezogen und im Hinblick auf die Nutzung mit differenzierter Versiegelung in zwei unterschiedliche Bereiche eingeteilt: SO 1 – Erschließung (1.457 m²) und SO 1- Baufeld (1.958 m²).

Untersuchung/Kartierung der Wiese auf FINrn. 5018/0, 5020/0 u. 5020/12, Gmkg Eschenbach i. d. Opf.

Datum: 08.06.2025, Cl. Munker, Diplombiologin

| Bot. Bezeichnung | | Dt. Bezeichnung | | Verbreitung auf der Wiese |
|--------------------------------|--|------------------------|--|----------------------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | | Gemeine Schafgarbe | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Alopecurus pratensis</i> | | Wiesen-Fuchsschwanz | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Avenella flexuosa</i> | | Drahtschmiele | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Bellis perennis</i> | | Gänseblümchen | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Dactylis glomerata</i> | | Gewöhl. Knäuelgras | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Galium mollugo</i> | | Wiesen-Labkraut | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Geranium pusillum</i> | | Kleiner Storchschnabel | | Randlich, 3 Individuen |
| <i>Hypochaeris radicata</i> | | Gewöhl. Ferkelkraut | | Randlich, 2 Individuen |
| <i>Leontodon autumnalis</i> L. | | Herbst-Löwenzahn | | Randlich wenige Individuen |
| <i>Plantago lanceolata</i> | | Spitzwegerich | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Poa pratensis</i> | | Wiesen-Rispengras | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Rumex acetosa</i> | | Wiesen-Sauerampfer | | Stellenweise verbreitet |
| <i>Rumex acetosella</i> | | Kleiner Sauerampfer | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Taraxacum officinale</i> | | Löwenzahn | | Randlich wenige Individuen |
| <i>Trifolium pratense</i> | | Wiesenschnitz | | Kleine part. Vorkommen |
| <i>Veronica chamaedris</i> | | Gamander-Ehrenpreis | | Randlich, 2 Individuen |
| | | | | |

Die aufgeführten Arten sind außer dem Wiesen-Sauerampfer nur in kleinen Mengen und in ganz bestimmten Microbereichen auf der Wiese vertreten, eine Deckung über 1% ist von keiner dieser Pflanzen in der Fläche vorhanden, daher wird die Wiese nach BayKompV als Intensivwiese (G11) eingestuft. Die Einstufung als G11 betrifft lediglich die Eingriffsfläche des geplanten SO 1. Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 wird als G211 eingestuft.

Das Sondergebiet SO 4 Wochenendhausgebiet (Schlaffässer) wird in zwei Biotoptypen eingestuft: a) Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211, b) Eutrophes Stillgewässer bedingt naturnah S132.

Das Sondergebiet "Kletterwald" (SO 6 + SO 7) ist für die Kletterwaldgestaltung vorgesehen:

SO 6 ist ein ehemaliger versiegelter Sportplatz mit 822 m² und SO 7 ist der geplante Kletterwaldparcours, der Wald entspricht dem Biotoptyp L62 – Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung und hat eine Fläche von 6.083 m².

Ein Kletterwald vermittelt die einzigartige Gelegenheit den Wald auf andere Art und Weise zu entdecken. Und zwar nicht vom Boden aus, sondern aus den Wipfeln der Bäume.

Grundsätze zur Gestaltung und Ablauf der Planung

Bei der Gestaltung des Kletterwalds wird darauf geachtet, dass er sich unauffällig in die Landschaft einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt. Es wird bei der Konstruktion darauf geachtet, dass Bäume und andere Pflanzen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Konstruktion und Wartung des Parcours erfolgen mit größter Rücksichtnahme auf die Bäume, die geschützt und regelmäßig überprüft werden.

Informationstafeln und Hinweisschilder könnten dazu beitragen, die Besucher für Naturschutzaspekte zu sensibilisieren und ihr Verhalten positiv zu beeinflussen.

Es wird empfohlen die zuständigen Behörden (Forstamt, Naturschutz) frühzeitig in die Gestaltung mit einzubinden.

5.3 Kompensationsbedarf (§ 7 BayKompV)

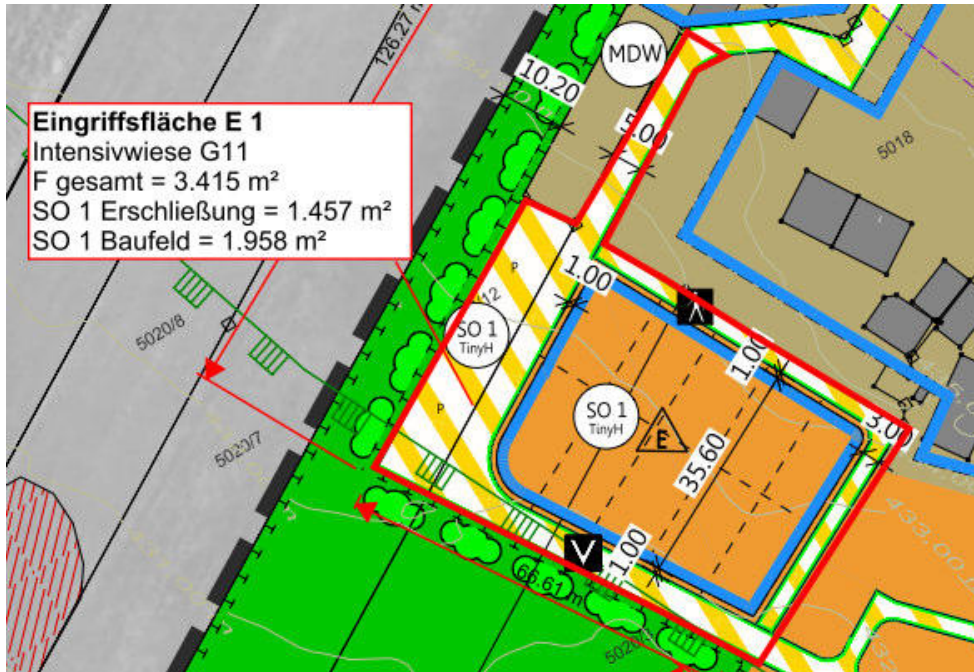
| Lage | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Wirkung | B.Faktor | Fläche (m ²) | Komp.bedarf (Wertpunkte) |
|--|---|----|--------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| SO 1 Erschließung | Intensivgrünland G11 | 3 | Überbauung/Verlust | 1,0 | 1.457 | 4.371 |
| SO 1 Baufeld | Intensivgrünland G11 | 3 | Beeinträchtigung | 0,25* | 1.958 | 1.469 |
| | | | | | | |
| SO 4 | Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 211) | 6 | Beeinträchtigung/Verlust | 1,0 | 1.023 | 6.138 |
| SO 4 | Eutrophes Stillgewässer, bedingt naturnah | 9 | Beeinträchtigung | 0,7** | 735 | 4.631 |
| | | | | | | |
| SO 6 | Versiegelter Sportplatz P31 | 0 | Umbau | 0,6 | 822 | 0 |
| SO 7 | Sonstige standortgerechte Laubmischwälder L62 | 10 | Beeinträchtigung | 0,7*** | 6.083 | 42.581 |
| | | | | | | |
| Summe erforderlicher Kompensationsbedarf | | | | | | 59.189 |

* GRZ Baufeld = 0,25

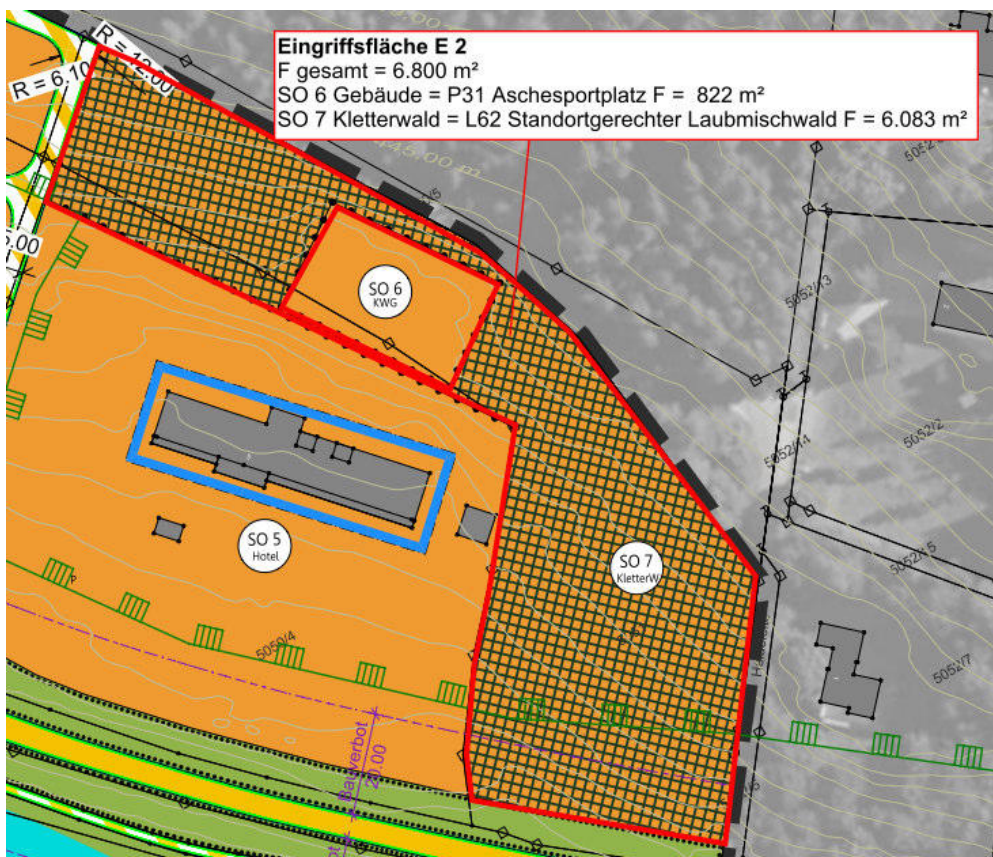
** Nur partielle Beeinträchtigung mit 6 Schlaffässern auf ca. 75 m, keine Veränderung der Uferzone, Erhalt des Baumbestands

*** Gemäß Abstimmung mit uNB v. 27.05.2025

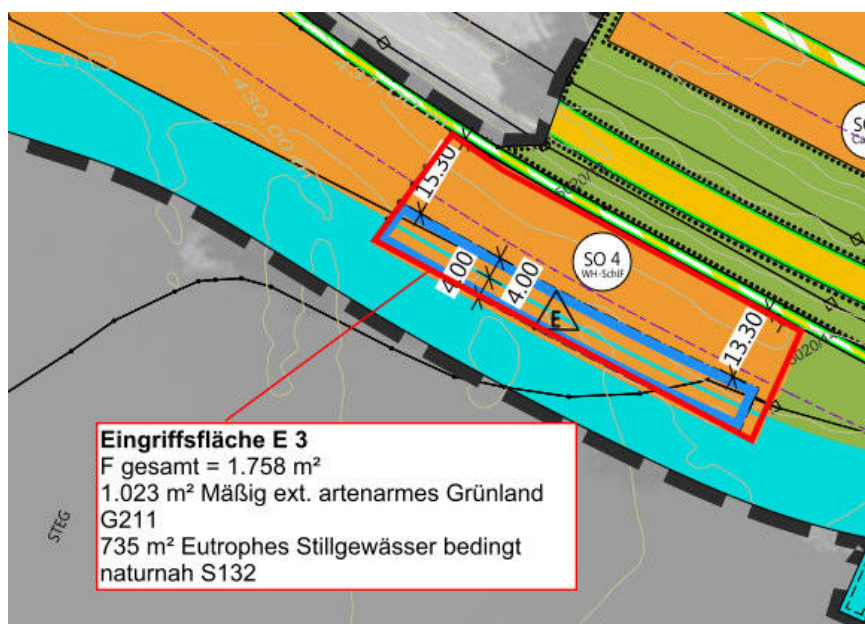
Darstellung der Eingriffsflächen E 1 – E 3



E 1, FINrn. 5020/12, 5018, 5020/3 (jeweils TIFL.),
Gmkg. Eschenbach i.d. Opf.



E 2, FINr. 5051 (TIFL.), Gmkg. Eschenbach i.d. Opf.



E 3, FlNr.: 5020/15 (TIFl.), Gmkg. Eschenbach i.d. Opf.

5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamt-räumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen.

Für den B-Plan „Kleiner Rußweiher“ werden sowohl Offenlandbereiche (Äcker, Wiesen) als auch Wald als Ausgleichsflächen benötigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht eine Ausgleichsfläche für Offenlandbereiche zur Verfügung im Anschluss an SO 1 (Tiny-House).

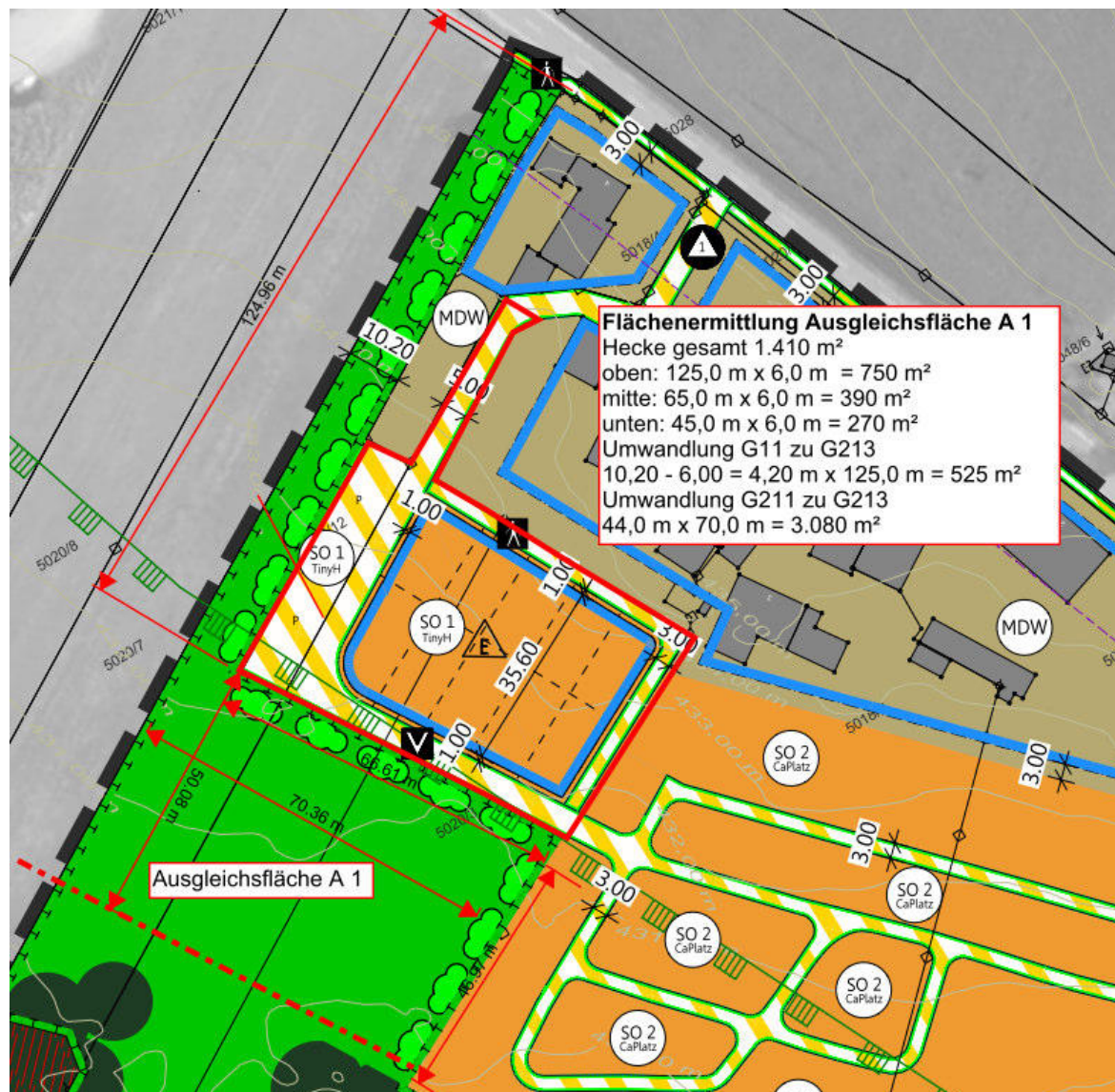
Als Ausgleichsfläche **A 1** stehen Teilflächen von den 3 Flurstücken 5020/12, 5018, 5020/3 (jeweils TIFln.), Gmkg. Eschenbach i. d. Opf. zur Verfügung:

| Ausgangszustand | | Prognosezustand | | | | |
|---|----|----------------------------------|----|------------------|-----------------------|------------------------|
| Biotop- und Nutzungstyp | WP | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Aufwertung in WP | Fläche m ² | Komp.Umfang Wertpunkte |
| Intensivgrünland G11 | 3 | Artenarmes Extensivgrünland G213 | 8 | 5 | 525* | 2.625 |
| Intensivgrünland G11 | 3 | Mesophile Hecke B112 | 10 | 7 | 750 | 5.250 |
| Mäßig extensive genutztes, artenarmes Grünland G211 | 6 | Mesophile Hecke B112 | 10 | 4 | 660 | 2.640 |
| Mäßig extensive genutztes, artenarmes Grünland G211 | 6 | Artenarmes Extensivgrünland G213 | 8 | 2 | 3.080** | 6.160 |
| Summe | | | | | 6.290 | 16.675 |

* 10,20 m x 125,00 m – 6,0 mx 125,0 m (Hecke oben West)= 525 m²

** 44,00 m x 70,00 m = 3.080 m²

Darstellung der Ausgleichsfläche A 1



Eine Nutzung der Ausgleichsfläche als Freizeit- und Liegewiese ist nicht zulässig.

Die Umsetzung der Ausgleichsfläche 1 erfolgt in der auf die Rohplanie (SO 1 TinyHouses) folgenden Pflanzperiode.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr der Staatsstraße sowie auf den Geh- und Radweg an der westlichsten Zufahrt der Haus-Nr. 4 in die Staatsstraße darf durch die Anlage der geplanten Ausgleichsfläche A1 gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert werden.

Ausgleichsmaßnahmen für A 1

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche zu einem artenarmen Extensivgrünland mit folgenden Maßnahmen:

Anlage magerer Wiesenflächen durch Änderung des Mahdregimes:

- Festlegung des Schnittzeitpunktes: ab 15.06. mit Folgemahd zur Abmagerung bis zum Herbst.

- Bei der Mahd werden jährlich alternierend Altgrasstreifen (ca. 10% der Fläche) als Unterschlupf und Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und Kleinsäuger belassen.
- Mahd nach Möglichkeit mit Messermähwerk und **nicht** mit Kreiselmäherwerk.
- Optimal ist ein Heuschnitt, bei dem das Mahdgut zum Trocknen auf der Fläche verbleibt und die Wiese sich durch Ausfallen der Samen regenerieren kann.
- Das Mahdgut ist immer abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Trocken- oder Magerwiese entwickeln kann.
- Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Zusätzliche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.
- Anpflanzung einer einer 2-reihigen mesophilen Hecke (B112) mit autochthon. Pflanzgut an der südlichen und westlichen Grenze von SO 1, Breite 6,0 m.

Pflanzliste Wildhecke (autochthones Pflanzgut):

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Gewöhl. Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Sal-Weide (*Salix caprea*)
 Silber-Weide (*Salix alba*)

Pflanzqualität der Heckenpflanzen mindestens 2x verschult (2 x v.);
 2-reihige Hecke, Pflanzraster 1 x 1,5 m. Heckenbreite dauerhaft 6 m.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Fläche sehr gut ökologisch aufgewertet werden.

Für den Eingriff bei SO 1 (Tiny-House-Siedlung) und den Eingriff bei SO 4 (Schlaffass) wurde für die Offenlandbereiche (einschl. Stillgewässer) ein Kompensationsbedarf in Höhe von 16.908 (5.840 + 5.610) Wertpunkten ermittelt. Der dazugehörige Kompensationsumfang von A 1 beträgt **16.675** Wertpunkte, somit verbleibt ein externer Wald-Ausgleich mit **42.581 Wertpunkten** über die Abbuchung vom städtischen Ökokonto erforderlich.

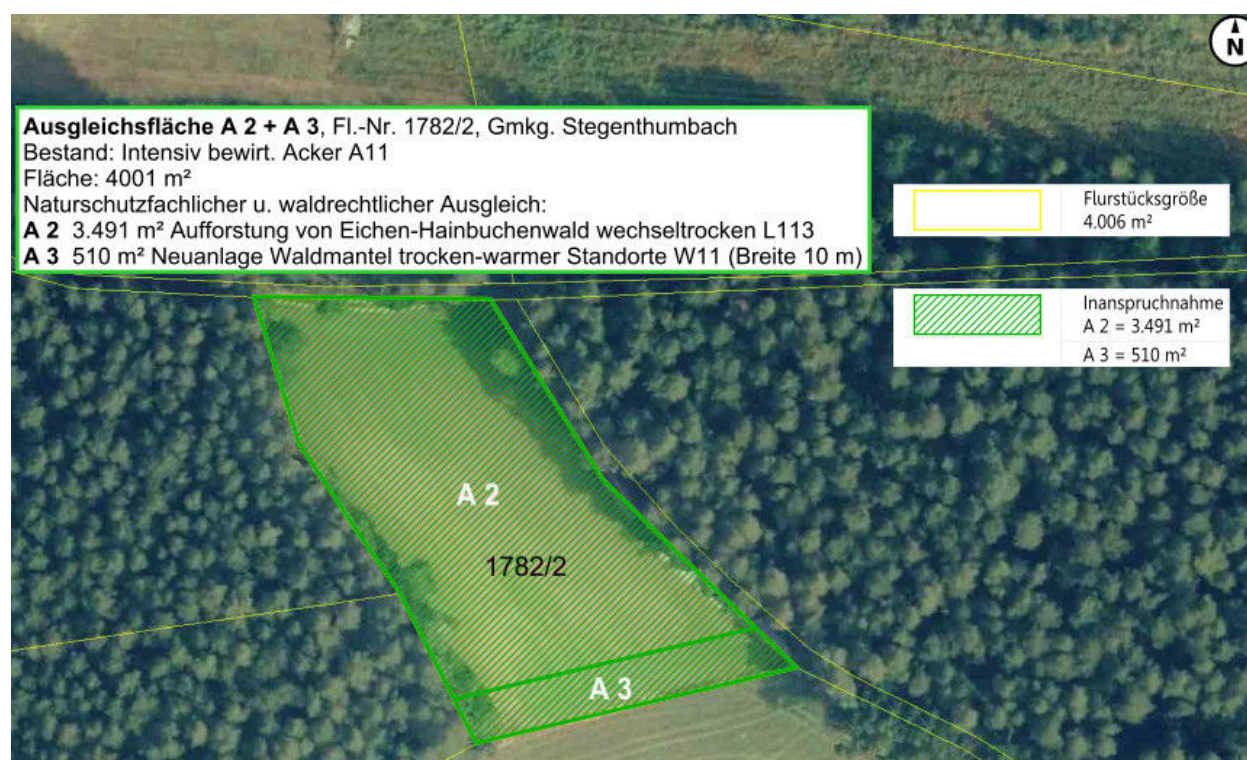
Ausgleichsmaßnahmen für A 2 + A 3 - naturschutzfachlicher und walddrechtlicher Ausgleich auf Fläche Flur-Nr.: 1782/2, Gmkg. Stegenthumbach

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche zu einem Eichen-Hainbuchenwald L113 und Anlage eines 10 m breiten Walmantels trocken-warmer Standorte W11.

| Ausgangszustand | | Prognosezustand | | | | |
|-------------------------|----|----------------------------|-----|------------------|-----------------------|------------------------|
| Biotop- und Nutzungstyp | WP | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Aufwertung in WP | Fläche m ² | Komp.Umfang Wertpunkte |
| Intensivacker A11 | 2 | Eichen-Hainbuchenwald L113 | 11* | 9 | 3.491 | 31.419 |
| Intensivacker A11 | 2 | Waldmantel W11 | 9* | 7 | 510 | 3.570 |
| Summe | | | | | 4.001 | 34.989 |

* Timelag Faktor -3 WP (14 – 3 = 11 WP)

Darstellung der Ausgleichsflächen A 2 + A 3



Bayernatlas 2026

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für den Eichen-Hainbuchenwald einschl. Waldmantel:

1. Für den Eichen-Hainbuchenwald sind mind. 10 Erntefestmeter (eFM) Totholz in ausreichender Dimension (d. h. Mitteldurchmesser > 30 cm, Stammlänge > 4 m) einzubringen. Der Totholzvorrat ist dauerhaft zu halten. D.h. spätestens ab der Erstdurchforstung ist ein Anteil der eFM als Totholz im Bestand zu belassen.

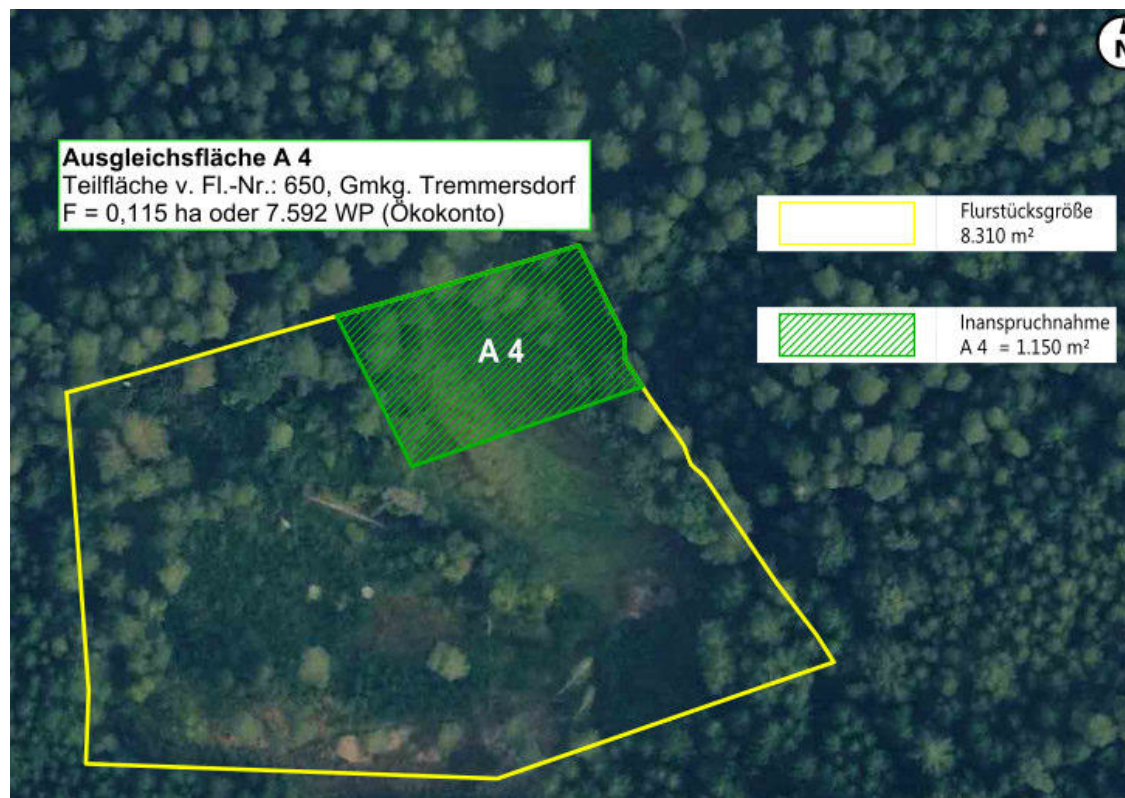
2. Naturnahe Strukturen, die im Lauf der Zeit entstehen sind auf der Kompensationsfläche zu belassen (z. B. Feuchtstellen, Biotopbäume mit Spalten- und Höhlenstrukturen etc.).
3. Für die Anlage eines strukturreichen Waldmantels sind Steinhäufen (optional: auch Wurzelteller) mit anzulegen. Für den vorderen Bereich sind heimische Straucharten, für den hinteren Bereich des Waldmantels Wildobstbäume (Pyrus pyrastra, Malus sylvestris, Prunus avium etc.) zu pflanzen.

Die Umsetzung zur Aufforstung erfolgt in Absprache mit der uNB-Fachkraft und dem zuständigen Revierförster. Nachdem der geplante Kletterwald in naturnaher Ausbildung mit besonderer Rücksicht auf Bestandsbäume und Waldboden erstellt wird, wird – gemäß Ortstermin v. 13.03.2026 - für den walddrechtlichen Ausgleich keine zusätzliche Ausgleichsfläche benötigt.

Der erforderliche Rest-Kompensationsbedarfes (7.592 WP) für die Eingriffsfläche **E 2** erfolgt über die Abbuchung der Wertpunkte des Ökokontos der Stadt Eschenbach:

| Fäche Nr. | GMkg/ Fl.-Nr. | Bestand/Nutzung vor der Einbuchung | Zustand bei der Einbuchung | Zielbestand | Größe ha | Anrechenbar bei Einbuchung (einzelne WP) | Aufwertung in WP |
|--|------------------------------------|---|---|--|----------|--|------------------|
| 3 | Fl.Nr. 650 Gem. Tremmersdorf | Strukturarme Nadelholzforste mittlerer Ausprägung Eichen-Birkenwald mit Fichtenbestand Sumpfgewüsch - keine Aufwertung - Intensivgrünland | Strukturarme Nadelholzforste mittlerer Ausprägung Eichen-Birkenwald mit Fichtenbestand Sumpfgewüsch - keine Aufwertung - Intensivgrünland | Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese Eichen-Birkenwald alter Ausprägung Erlenbruchwald alter Ausprägung Sumpfgewüsch - keine Aufwertung - | 0,8310 | 13 15 14 11 | 54.615 |
| Erforderlicher Koompensationsbedarf von Fläche Nr. 3 | | | | | | | 7.592 |
| Restpunkte für Fläche Nr. 3 | | | | | | | 47.023 |
| | | | | | | | |

Darstellung der Ausgleichsfläche A 4



BayernAtlas 2026

6. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer baulichen Veränderung am nordwestlichen Stadtrand von Eschenbach, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben, wodurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungs-Maßnahmen wird der Eingriff geringgehalten. Schließlich wird für den Eingriff ein angemessener Ausgleich in Wertpunkten festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen soll die Qualität des Umweltbestandes in diversen Bereichen erhöht werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden die Flächen weiterhin überwiegend intensiv bewirtschaftet und es wird nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt.

Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da bereits Bebauung (Hotel, Campingplatz, Pfahlbauten) und Infrastruktur im Umfeld besteht.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe und im Hinblick auf die erforderlichen Standortvoraussetzungen für die geplanten Tourismus- und Freizeitmöglichkeiten in der Stadt Eschenbach nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig. Grünbestände bleiben größtenteils erhalten.

7. Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung der 16. Flächennutzungsplanänderung sind jedoch – abgesehen vom nicht zu ändernden Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich Grüngestaltung und Ausgleichsfläche umgesetzt wurden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sollen nordwestlich von Eschenbach am kleinen Rußweiher mehrere Sondergebiete (SO 1 – SO 8) fixiert werden, so dass die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Kleiner Rußweiher" entsprechen.

Im Umweltbericht beschränkt sich die Betrachtung auf SO 1, SO 4, SO 6 und SO 7. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet meist geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen (z.B.: Naturnahe u. schonende Ausbildung des Kletterwaldes, Erhalt der Grünstrukturen z.B.: Hecken, Straßen- u. Ufergehölze) geplant.

Von den Sondergebieten sind keine störenden Auswirkungen auf die angrenzenden Grünstrukturen oder LSG zu erwarten.

Trotz der umweltfördernden Maßnahmen werden Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich. Ein partieller Eingriff wird über die Ausgleichsfläche **A 1** innerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird zeitnah ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Zwei weitere Ausgleichsfläche **A 2 + A 3** werden außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt und mit der Umwandlung von Intensiv-Acker in einen Eichen-Hainbuchenwald einschl. Waldrand wird die Fläche ökologisch aufgewertet. Waldrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich werden auf der gleichen Fläche ausgeführt. Die Fläche entspricht nicht ganz der in der Berechnung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und daher erfolgt der Rest-Ausgleich über die Abbuchung von Wertpunkten vom Ökokonto der Stadt Eschenbach (Ausgleichsfläche **A 4**).

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775

26.03.2026