

# 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](mailto:Wolfgang.Sack@gmx.de)

Stand: 24.07.2025

## **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 Tiny-House-Siedlung.
  - Gehölzschnitt nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar (vgl. § 39 BNatSchG).
- b) Schutzgut Wasser
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, z.B. Versiegelung mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterbeläge, etc.) zur Minderung des Versiegelungsgrades.
  - 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, niedere 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.

- 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-Schlaffass 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 m<sup>2</sup> herangezogen und im Hinblick auf die Nutzung mit differenzierter Versiegelung in zwei unterschiedliche Bereiche eingeteilt: SO 1 – Erschließung (1.457 m<sup>2</sup>) und SO 1- Baufeld (1.958 m<sup>2</sup>).

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>		Wiesenklee		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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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)

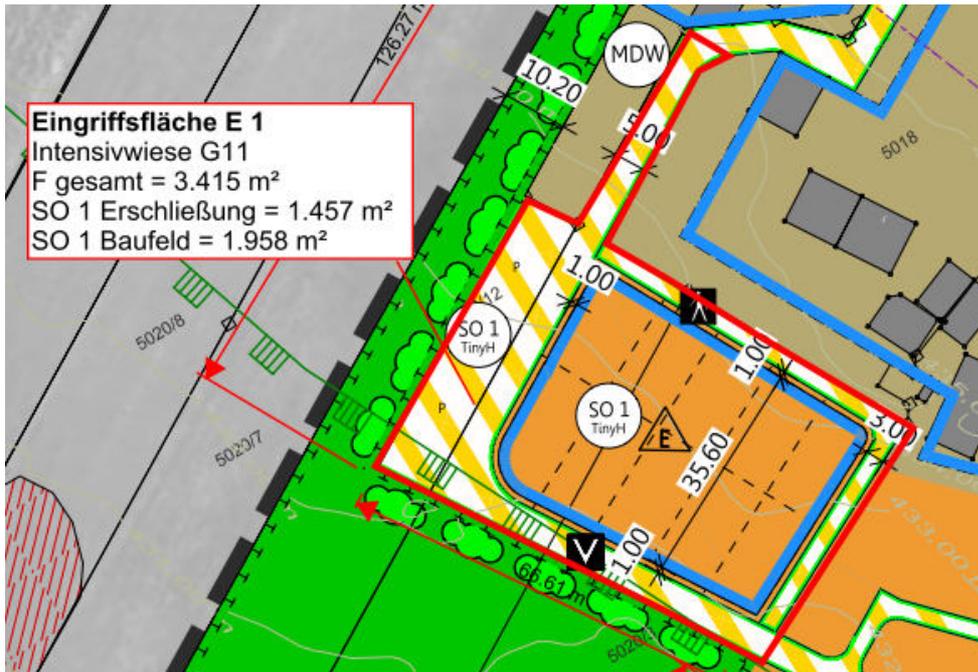
Lage	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Komp.bedarf (Wertpunkte)
SO 1 Er-schlie-ßung	Intensivgrünland G11	3	Überbau-ung/Verlust	1,0	1.457	4.371
SO 1 Bau-feld	Intensivgrünland G11	3	Beeinträch-tigung	0,25*	1.958	1.469
SO 4	Mäßig extensiv ge-nutztes, artenarmes Grünland (G 211)	6	Beeinträch-tigung/Verlust	1,0	1.023	6.138
SO 4	Eutrophes Stillge-wässer, bedingt na-turnah	9	Beeinträch-tigung	0,7**	735	4.631
SO 6	Versiegelter Sport-platz P31	0	Umbau	0,6	822	0
SO 7	Sonstige standortge-rechte Laub-mischwälder L62	10	Beeinträch-tigung	0,7***	6.083	42.581
	Summe erforderlicher Kompensationsbedarf					59.189

\* GRZ Bau-feld = 0,25

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

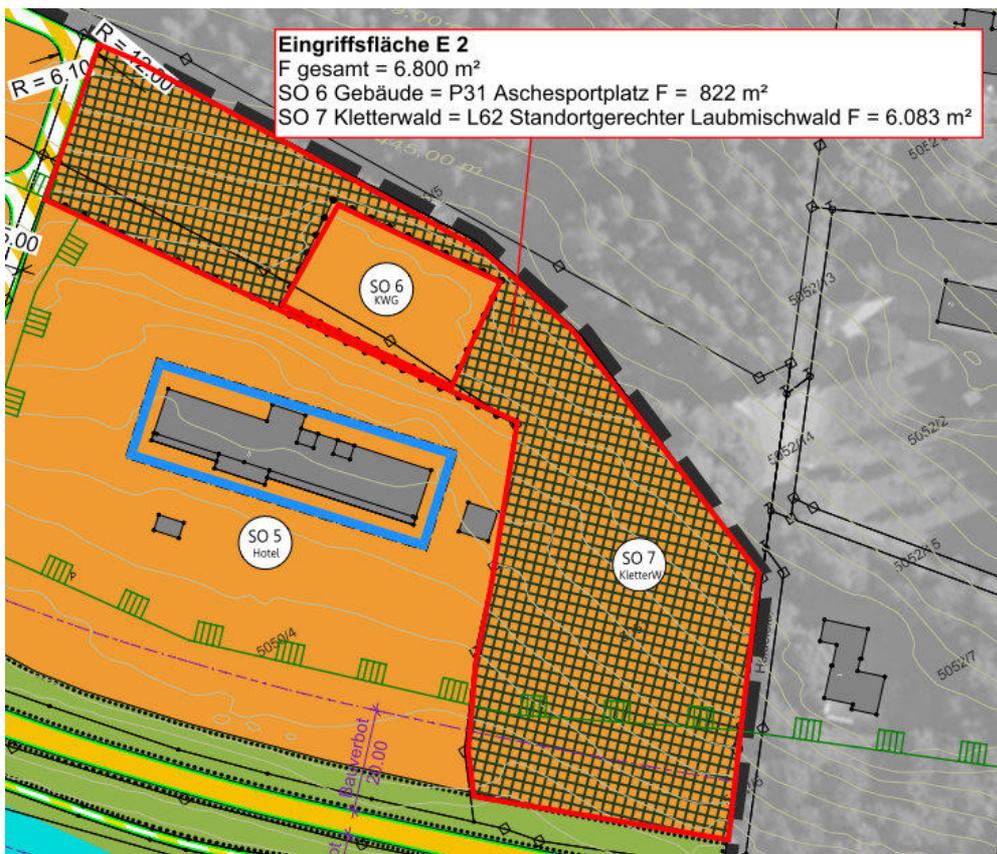
\*\*\* Gemäß Abstimmung mit uNB v. 27.05.2025

## Darstellung der Eingriffsflächen E 1 – E 3



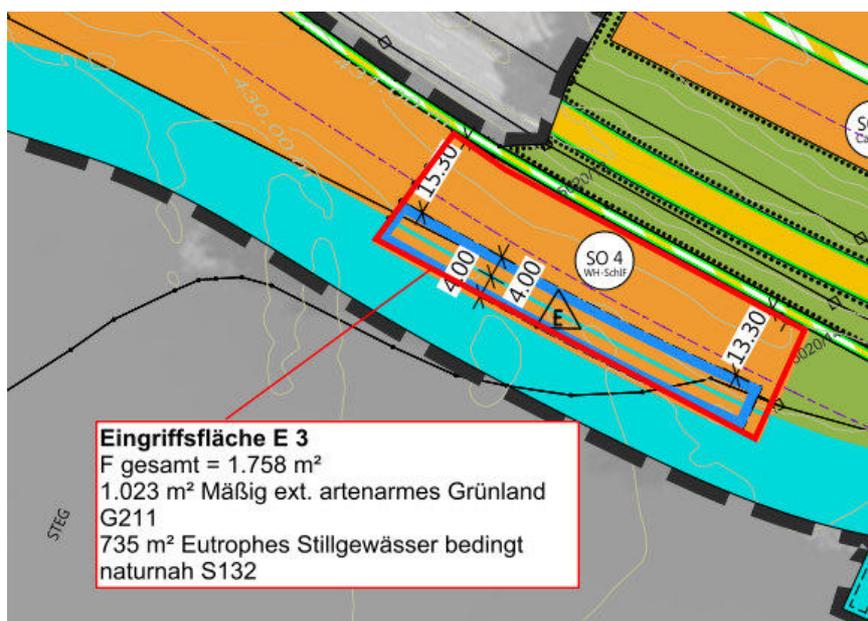
**Eingriffsfläche E 1**  
 Intensivwiese G11  
 F gesamt = 3.415 m<sup>2</sup>  
 SO 1 Erschließung = 1.457 m<sup>2</sup>  
 SO 1 Baufeld = 1.958 m<sup>2</sup>

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



**Eingriffsfläche E 2**  
 F gesamt = 6.800 m<sup>2</sup>  
 SO 6 Gebäude = P31 Aschesportplatz F = 822 m<sup>2</sup>  
 SO 7 Kletterwald = L62 Standortgerechter Laubmischwald F = 6.083 m<sup>2</sup>

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-Siedlung).

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

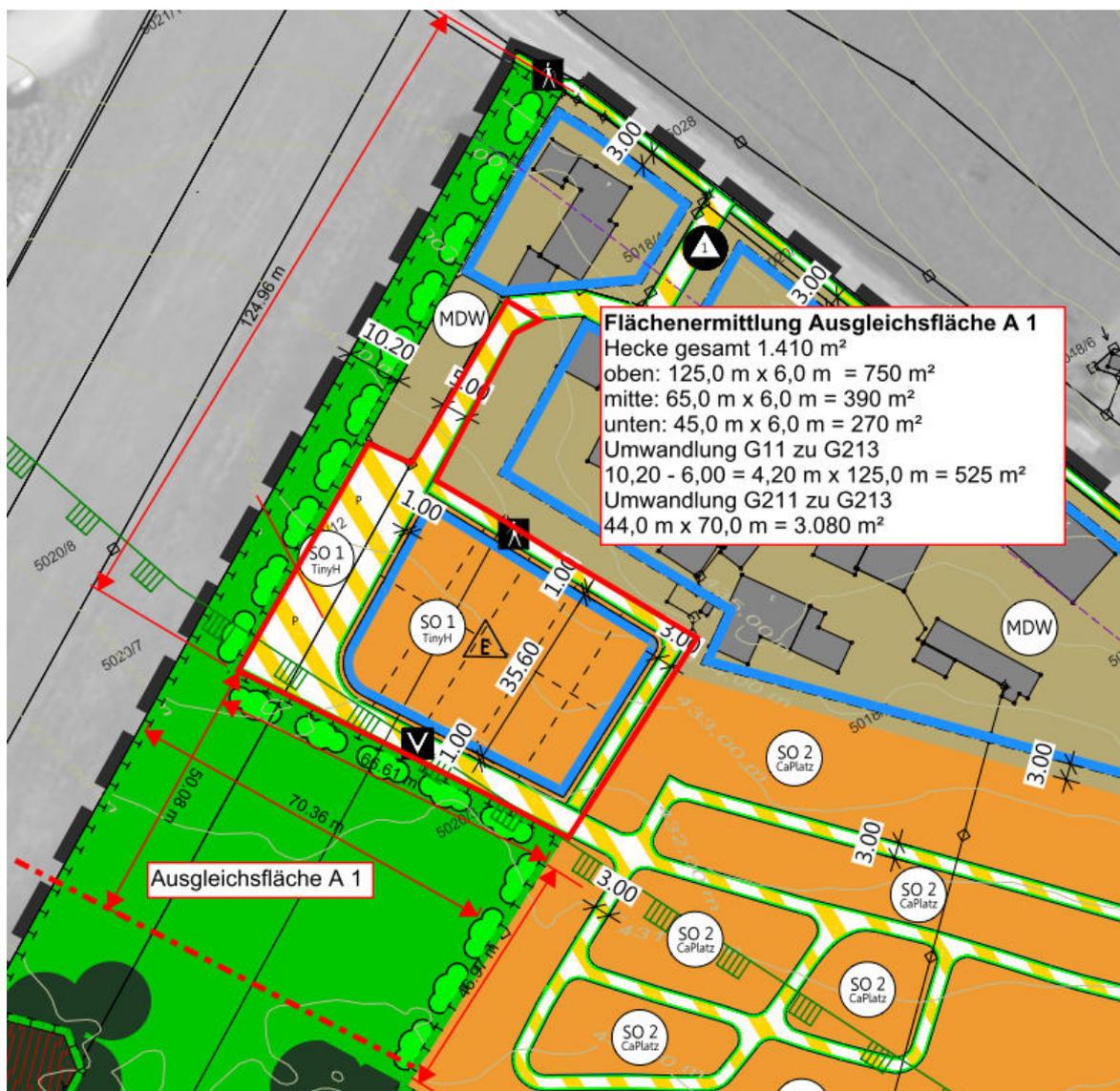
Ausgangszustand		Prognosezustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung in WP	Fläche m <sup>2</sup>	Komp.Umfang Wertpunkte
Intensivgrünland G11	3	Artenarmes Extensivgrünland G213	8	5	525*	2.625
Intensivgrünland G11	3	Feldgehölze mit überwiegend einheim., standortgerechten Arten B212	10	7	750	5.250
Mäßig extensive genutztes, artenarmes Grünland G211	6	Feldgehölze mit überwiegend einheim., standortgerechten Arten B212	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 m x 125,0 m (Hecke oben West)= 525 m<sup>2</sup>

\*\* 44,00 m x 70,00 m = 3.080 m<sup>2</sup>

### Darstellung der Ausgleichsfläche A 1



B-Plan, 2025

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

## **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 2-reihigen Wildhecke (B212) 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*)  
Gewöhnl. 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.

Die Abwicklung des erforderlichen Kompensationsbedarfes 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 Sumpfgewäss - keine Aufwertung - Intensivgrünland	Strukturarme Nadelholzforste mittlerer Ausprägung Eichen-Birkenwald mit Fichtenbestand keine Aufwertung - Intensivgrünland	Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese Eichen-Birkenwald alter Ausprägung Erlenbruchwald alter Ausprägung Sumpfgewäss - keine Aufwertung -	0,8310	13 15 14 11	<b>54.615</b>
erforderlicher Koompensationsbedarf von Fläche Nr. 3							42.581
Restpunkte für Fläche Nr. 3							12.034

## 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 des Bebauungsplans 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. 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.

Eine weitere Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt und mit dem Einlösen von errechneten Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Eschenbach abgewickelt. Sie entspricht der Berechnung des Kompensationsbedarfes und stellt einen angemessenen Ausgleich dar.

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 2 d  
95448 Bayreuth  
Tel.: 0921/ 220 8775

24.07.2025

