

MARKT FALKENSTEIN

ANHÄNGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer

97

in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET SO "Einzelhandel"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 26.02.2026

Anhang I

Umweltverträglichkeits- vorprüfung

vom 26.02.2026

**Aufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Ehemaliges BayWa-Gelände“
Markt Falkenstein**

Umweltverträglichkeitsvorprüfung



Antragssteller:

Aumer Vermietungs GmbH
Berndorf 4
93179 Brennbere

Entwurfsverfasser Umweltverträglichkeitsprüfung:

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407-90700
Mail: info@zissler-architektur.com

Bernhardswald, den 26.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Vorhaben.....	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	3
1.2	Aufgabenstellung.....	4
1.3	Bestandsaufnahme und Beschreibung der geplanten Maßnahmen.....	4
1.3	Bestandserfassung und Bewertung.....	5
1.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
1.5.1	Bestandssituation	8
1.5.2	Bewertung	9
1.6	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
1.6.1	Bestand	10
1.6.2	Bewertung	11
1.7	Schutzgut Boden	12
1.7.1	Bestand	12
1.7.2	Bewertung	12
1.8	Schutzgut Wasser	12
1.8.1	Bestand	12
1.8.2	Bewertung	12
1.9	Bewertung Schutzgut Klima/Luft	12
1.10	Schutzgut Mensch.....	13
1.10.1	Bestand	13
1.10.2	Bewertung	13
1.11	Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	14
2.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	14
2.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild zur Veranschaulichung Umgebungsverhältnisse (unmaßstäblich)	4
Abbildung 2: Veranschaulichung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich - Blick auf der Fläche in Richtung Osten (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	9
Abbildung 3: Vegetation im Randbereich entlang Grundstücksgrenze Nord (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025).....	9
Abbildung 4: Vegetation I nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	11
Abbildung 5: Vegetation II nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	11
Abbildung 6: Vegetation III nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quellentabelle für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie mehrerer Schutzgüter.....	5
---	---

1. Angaben zum Vorhaben

1.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Projekt:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

Maßnahmen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP):

Prüfung, ob ein Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden kann.

Antragssteller:

Aumer Vermietungs GmbH
Berndorf 4
93179 Brennberg

Entwurfsverfasser:

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald

1.2 Aufgabenstellung

Es ist festzustellen, ob für ein Vorhaben nach §13a BauGB eine Verpflichtung zur Durchführung einer weiterführenden Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht) besteht.

Wird nach vorliegender Umweltverträglichkeitsprüfung die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichts festgestellt, so ist ein geplantes Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB nicht durchführbar.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3 Bestandsaufnahme und Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Der Markt Falkenstein befindet sich im Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern. Über die Staatsstraße 2148 in Richtung Nordosten ist der Markt an die Kreisstadt Cham bzw. auch an die B20 (Straubing – Tschechien/Furth im Wald/Cham) und die B85 (Amberg/Regensburg/Roding) und in Richtung Südwesten an den Landkreis Regensburg angeschlossen.

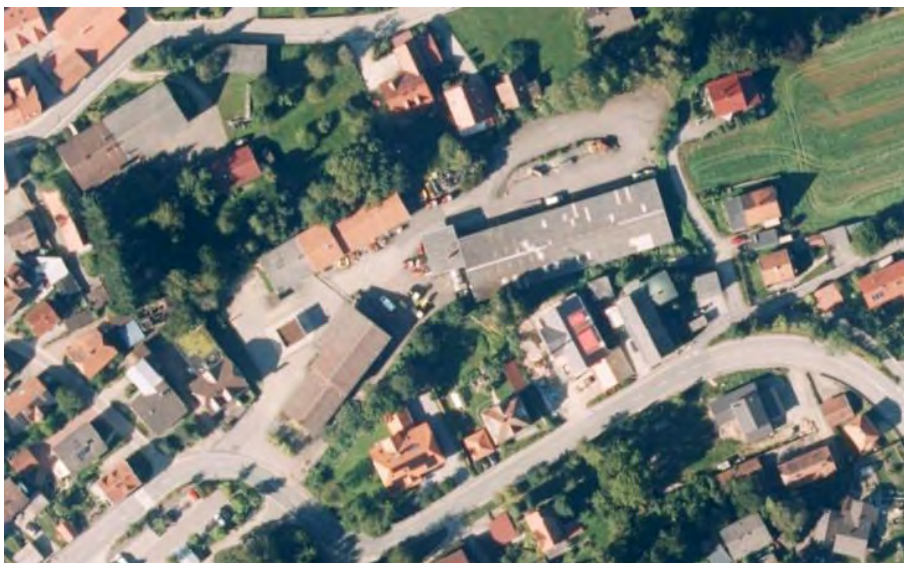


Abbildung 1: Luftbild zur Veranschaulichung Umgebungsverhältnisse (unmaßstäblich)

Das Bestandsgelände ist gekennzeichnet durch Strukturen des vormaligen Betriebes. Diese sind aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes zu entfernen. Ausgenommen sind die Tankstellenstrukturen, im Nordwesten des Grundstückes, welche aber in einem eigenen Antrag „saniert“ werden sollen.

Es ist zu erkennen, dass in der näheren Umgebung des Grundstückes vorwiegend Wohngebäude angrenzen. Der Geltungsbereich selbst kann als überwiegend versiegelt klassifiziert werden.

In der vorliegenden Prüfung sind bezüglich Umwelt- bzw. Naturfaktoren Bedenken bezüglich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auszuräumen bzw. bei Auftreten zu nennen. Außerdem sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt im Zentrum, angebunden an die Bahnhofstraße (St2148), des Marktes Falkenstein.

Der Geltungsbereich wird für die Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein festgelegt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.762,00 m².

1.3 Bestandserfassung und Bewertung

Nachstehend werden die einzelnen Umweltgüter und ihre Bedeutung innerhalb der Teilabschnitte beschrieben und bewertet. Dabei wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

Tabelle 1: Quellentabelle für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie mehrerer Schutzgüter

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Allgemeines			
Alle technischen Pläne und Lagepläne, die vom Träger bzw. Planer des Vorhabens bereitgestellt wurden			
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Cham Und Landkreis Regensburg		03.1999 / 03.1997	
FIS-Natur Online (FIN-Web)	Bay. Landesamt für Umwelt LfU https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm	05.2025	Stand = letzte Nutzung; Nicht Stand der Metadaten
Landschaftsschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Schutzgebietsabgrenzungen	Bay. Landesamt für Umwelt LfU https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgebiete/schutzgebietsabgrenzungen/index.htm	05.2025	Stand = letzte Nutzung; Nicht Stand der Metadaten
Ökoflächenkataster	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Information	Quelle	Stand	Anmerkung

Allgemeines			
Orientierende Altlastenuntersuchung	tewag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH	06.2023	
Erweiterte Untersuchung	tewag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH	04.2024	
Landschaftsbild			
			Keine weiteren Quellen; siehe Allgemeines in dieser Tabelle
Flora und Fauna			
Biotopkartierung (Flachland)	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Naturschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Vogelschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	07.2024	
Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Boden			
			Keine weiteren Quellen; siehe Allgemeines in dieser Tabelle
Wasser			
Wasserschutzgebiete (Trinkwasser und Heilquellen)	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Einzugsgebiete der Wasserversorgung	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Wassersensible Bereiche	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Wassertiefen für HQhäufig	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Information	Quelle	Stand	Anmerkung

Wasser		
Wassertiefen für HQ100	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024
Wassertiefen für HQextrem	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024
Klima / Luft		
		Keine weiteren Quellen; siehe Allgemeines in dieser Tabelle
Mensch		
Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen, Erholungszielpunkte, Rad- und Wanderwege	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	04.2025

Da bei den Schutzgütern auch die Wechselwirkungen untereinander mit in die Bewertung einfließen, ist eine Einteilung nicht zu 100 % vorzunehmen. Die vorliegende Einteilung in der Tabelle soll hauptsächlich der Übersichtlichkeit dienen.
 Gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern werden bei Bedarf innerhalb der Kapitel der betroffenen Schutzgüter genannt.

1.5 Schutzgut Landschaftsbild

1.5.1 Bestandssituation

„Der Bayerische Wald reicht mit seinem Südwest-Ausläufer, dem Falkensteiner Vorwald, vom Landkreis Cham kommend, im Osten in den Landkreis Regensburg hinein. Dieser Bereich wird als „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ bezeichnet.

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Der Markt Falkenstein befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) im Landkreis Cham.

„Die Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes ist eine typische Rumpfgebirgslandschaft. Sie ist durch ein abwechslungsreiches Relief gekennzeichnet, in dem tief eingeschnittene wasserführende Täler mit steilen Hängen die verebneten Hochflächen in unterschiedlich dimensionierte Bereiche zerteilen. Die Hänge sind oft steil, hohe Kuppen und Rücken kommen vor.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

„Infolge der Wasserundurchlässigkeit des Gesteines gibt es zahlreiche Quellen, Bäche, Weiher, Teiche und Tümpel. Feucht- und Nasswiesen, Flachmoore im Verlandungsbereich von Teichen und Weihern und bachbegleitende Gehölze sind stellenweise noch gut, wenngleich meist kleinflächig ausgeprägt. Neben vielen Teichen mit intensiver Bewirtschaftung finden sich auch naturnahe, extensiv genutzte Anlagen, die sich zu artenreichen Lebensräumen entwickeln können.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Der gesamte Vorhabenbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und grenzt auch an keine an. Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

„Die Landschaft des Falkensteiner Vorwald ist eine typische Rumpfgebirgslandschaft. Sie ist durch ein abwechslungsreiches Relief gekennzeichnet, in dem tief eingeschnittene wasserführende Täler mit steilen Hängen (v. a. im Randbereich) die verebneten Hochflächen in unterschiedlich dimensionierte Bereiche zerteilen. Im Durchschnitt erreichen die Erhebungen des Vorwaldes größere Höhen als die der Frankenalb. Die Hänge sind oft steil, hohe Kuppen und Rücken kommen vor.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Geprägt ist der Standort durch gewerbliche Bauten bzw. deren Abbruch. Der vormalige Nutzer der Fläche ist dazu verpflichtet worden, das Grundstück auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein schadstofffrei zu übergeben. Darüber hinaus wurden und werden die ehemaligen Bestandsgebäude abgerissen. Hierzu finden Maßnahmen i.V.m. Ausbau Erdtank, etc. statt, die das Erdreich vor Ort säubern. Das Verfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung.



Abbildung 2: Veranschaulichung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich - Blick auf der Fläche in Richtung Osten (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)



Abbildung 3: Vegetation im Randbereich entlang Grundstücksgrenze Nord (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)

In Richtung Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) fällt das Gelände. Auf dieser Böschung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches Vegetationsstrukturen, die von dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind dies Gehölze mit einer Höhe von ca. 10 -20 m, bestehend aus *Larix decidua*, *Betula pendula* und *Populus tremula*. In Teilen (Angleichung Gelände in Richtung Zufahrt) ist auch ein fallendes Gelände an der Westgrenze des Geltungsbereiches zu erkennen. Hier grenzt Wohnbebauung an. Im östlichen Grenzbereich der Planungsmaßnahme ist relativ ebenes Gelände. Hier grenzt Wohnbebauung und zukünftige Wohnbebauung an. Der südliche Grenzbereich steigt hin zur angrenzenden Wohnbebauung an (>4,00 m).

1.5.2 Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass Sichtbeziehung nach Osten und Westen bestehen. Eine negative Auswirkung hinsichtlich Schutzgut Landschaftsbild wird mit Hinblick auf die Bestandssituation nach Durchführung der Planungsmaßnahme „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ nicht gesehen. Sichtbeziehungen nach Norden können aufgrund von dort befindlicher Vegetation als äußerst gering eingeschätzt werden, weswegen auch hier die Annahme besteht, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering zu bewerten sind. Aufgrund der Hanglage zur Südgrenze (>

4,00 m) und der entsprechenden Höhenfestsetzungen (Wandhöhe) für die zu planenden Gebäudeteile innerhalb der Baugrenze, wird davon ausgegangen, dass auch hier negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Im Allgemeinen für das Schutzgut Landschaftsbild ist noch anzumerken, dass insbesondere die Bestandssituation der bestehenden bzw. ehemaligen gewerblichen Bauten hier eine relative „Vorbelastung“ entstanden lassen hat.

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

1.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

1.6.1 Bestand

„Die Bewaldung des Hügellandes des Falkensteiner Vorwaldes ist im Vergleich zum sonstigen Bayerischen Wald relativ gering.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Durch die vormalige Nutzung ist der Geltungsbereich geprägt von versiegelten Flächen. In Randbereichen ist Vegetation anzutreffen, welche potentielle Habitat für die Fauna darstellen können.

Der gesamte Vorhabenbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und grenzt auch an keine an. Naturschutz- und Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Naturschutzgebiet: Schloßpark Falkenstein (NSG-00139.01) ist im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches." Auch Fauna-Flora-Habitate und Flächen des Ökoflächenkatasters sind nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Die potentielle natürliche Vegetation wird als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald beschrieben.

Biotope nach Biotopkartierung (Flachland) sind im Geltungsbereich sowie in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich weist, nach entsprechender Ortsbegehung, keine schützenswerten Biotopstrukturen auf (Flora und Fauna), insbesondere innerhalb des Wirkungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in erster Linie Strauchstrukturen, bestehend aus *Cornus spec.*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Rosa rugosa*, usw., mit einer Höhe aus ca. 1,50 m – 2,50 m.

In Richtung Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) fällt das Gelände. Auf dieser Böschung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches Vegetationsstrukturen, die von dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind dies Gehölze mit einer Höhe von ca. 10 -20 m, bestehend aus *Larix decidua*, *Betula pendula* und *Populus tremula*.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich *Acer platanoides* (3 Stk.; z.T. mehrstämmig) und *Prunus padus* (1 Stk.) mit einer Höhe von ca. 8 m – 12 m. Diese Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.



Abbildung 4: Vegetation I nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)



Abbildung 5: Vegetation II nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)



Abbildung 6: Vegetation III nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)

1.6.2 Bewertung

Es findet durch die vorliegende Bauleitplanung kein Eingriff in diese Randbereiche statt. Durch den stattfindenden Abriss und die durchgeführte Bestandsaufnahme wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Geltungsbereiches zu keinen weiteren Ansiedelungen der Fauna gekommen ist. Dies hat auch die Begehung vom 28.04.2025 nochmals ergeben.

Durch den Bebauungsplan kommt es i. V. m. den Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen (insb. während der Bauphase) zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

1.7 Schutzgut Boden

1.7.1 Bestand

Es liegt im Bestand eine zum Großteil versiegelte Fläche vor. Diese wird durch die eingangs ausgeführter Baumaßnahmen entsiegelt und soll durch den Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung der Fläche wieder versiegelt werden.

Der vormalige Nutzer ist dazu verpflichtet worden, das Grundstück auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein schadstofffrei zu übergeben. Hierzu finden Maßnahmen i.V.m. Ausbau Erdtank, etc. statt, die das Erdreich vor Ort säubern. Das Verfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung. Es wird davon ausgegangen, dass ein gänzlich altlastenfreies Grundstück zur Verfügung steht und beplant wird.

1.7.2 Bewertung

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

1.8 Schutzgut Wasser

1.8.1 Bestand

Es liegt im Bestand eine zum Großteil versiegelte Fläche vor. Diese wird durch die eingangs ausgeführter Baumaßnahmen entsiegelt und soll durch den Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung der Fläche wieder versiegelt werden. Es sind im Geltungsbereich und in näherer Umgebung keine Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet) sowie Einzugsgebiete der Wasserversorgung, die von dem Vorhaben betroffen wären. Ebenso sind (potentielle) Hochwassergebiete (HQhäufig, HQ100 und HQextrem) und wassersensible Bereiche vom Vorhaben nicht betroffen.

1.8.2 Bewertung

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

1.9 Bewertung Schutzgut Klima/Luft

„Das Klima des Hügellandes des Falkensteiner Vorwaldes ist relativ kühl und niederschlagsreich (Jahresniederschläge 700 – 950 mm). Lokal kommen allerdings verstärkt kleinklimatische Faktoren zum Tragen, z.B. Wärmeinseln an südexponierten Hängen oder Kaltluftbereiche über Wasserflächen und in ausgedehnten Wäldern.“
(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen

nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

1.10 Schutzgut Mensch

1.10.1 Bestand

Der Geltungsbereich wurde langfristig gewerblich genutzt. Angrenzend an den Geltungsbereich ist Wohnbebauung vorhanden, die vom vormaligen Nutzer und durch die geplante Neunutzung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Mensch beeinträchtigt werden kann.

Entlang der Staatsstraße, welche an den Geltungsbereich angrenzt, führt ein ausgewiesener örtlicher Wanderweg und ein ausgewiesener Radweg.

1.10.2 Bewertung

Im Zuge der Bauleitplanung wurden schallschutztechnische Werte geregelt die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch minimieren.

Mit Blick auf die vormalige Nutzung ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auftreten.

1.11 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich grenzt an die Flurnummer 278/4 in der Gemarkung Falkenstein. Hier ist ein Baudenkmal gekennzeichnet. Es handelt sich um ein „Wohnhaus für Bahnbedienstete, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Zwerchgiebeln, neubarock, um 1912“ (D-3-72-125-18).

Mit Hinblick auf die vormalige Nutzung des Geltungsbereiches kann keine nachteilige Auswirkung durch den Bebauungsplan erkannt werden.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere Baudenkmäler, welche vom Bebauungsplan nicht betroffen sind. In diesem Bereich (Schloss Falkenstein) ist auch ein Bodendenkmal gekennzeichnet, welches ebenfalls nicht von der Planungsmaßnahme berührt wird.

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden bzw. wurden bereit durchgeführt:

Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- M01:** Festsetzung von Höhen (Fertigfußboden und Wandhöhe) im Bebauungsplan, um sicherstellen zu können, dass keine „Leuchtturmeffekte“ auf das umliegende Gelände entstehen können.
- M02:** Baustelleneinrichtungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches auf ökologisch unempfindlichen Bereichen.
- M03:** In der Regel Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten zur Vermeidung von Störung nachtaktiver Tierarten.
- M04:** Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass eine Belästigung der umgebenden Fauna durch Lärm und Staub so gering wie möglich sind. Hinsichtlich der Lärmemissionen durch Geräte, Maschinen und Baufahrzeuge (Baulärm) ist die AVV-Baulärm einzuhalten.
- M05:** Pflanzmaßnahmen / Ansaat
Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind
Eingrünungsmaßnahmen mit Gehölzen aus der Artenliste 406
„Falkensteiner Vorwald“ sowie Ansaaten mit Regio-Ansaat an den im
Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen vorzusehen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Bauleitplanung zu integrieren, um Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu minimieren.

2.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen wurden und werden durch die aktuell Bauleitplanung i. V. m. den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert. Durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entstehen keine weiteren zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die zu kompensieren wären bzw. eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen würden.

Die Vorprüfung ergibt, dass durch den Änderungsantrag keine UVP-Pflicht ausgelöst wird. Ein Verfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“ gemäß § 13a BauGB ist, bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich.

Aufgestellt: Bernhardswald, den 26.02.2026

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald