

25. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
OBERPFÄLZER SEENPLATTE - STEINBERGER SEE
ALS VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET
„WOCHENENDHAUSGEBIET“
FLUR-NR. 1
DER GEMARKUNG ODER (TEILFLÄCHE)

GEMEINDE STEINBERG AM SEE
LANDKREIS SCHWANDORF

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN
EINGRIFFSREGELUNG



Gemeinde Steinberg am See:

.....
Harald Bemmerl
1. Bürgermeister
Gemeinde Steinberg am See
VG Wackersdorf
Marktplatz 1
92442 Wackersdorf

02. April 2026

DER PLANFERTIGER:

.....
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606/9154 47 Fax 9154 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A)	UMWELTBERICHT	4
1.	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Angaben über Standorte Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB).....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)	7
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1	Natürliche Grundlagen	8
2.2	Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	10
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz)	12
2.4	Schutzgut Landschaft.....	18
2.5	Schutzgut Boden, Fläche	20
2.6	Schutzgut Wasser	21
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	23
2.8	Wechselwirkungen	24
2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und dessen Beseitigung (Anlage 1 Nr. 2b dd, BauGB).....	24
2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB)	24
2.11	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB).....	24
2.12	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB)	24
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)	25
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	25
4.2	Ausgleich.....	27
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB).....	27

6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)	27
7.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB	28
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)	28
9.	Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....	30
B)	BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	30
C)	WALDRECHTLICHER AUSGLEICH	31

ANLAGENVERZEICHNIS

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs Maßstab 1:1000

A) UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung vom Dezember 2021).

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Angaben über Standorte Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Zur Vorbereitung der Errichtung von Wochenendhäusern am Steinberger See (südöstlicher Uferbereich), die durch einen privaten Investor (Fa. Binner + Meixner) errichtet werden sollen, plant die Gemeinde Steinberg am See die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als 25. Änderung des Bebauungsplans Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See. Der Geltungsbereich ist mit Wald bestockt, der im Zuge der bergbaulichen Rekultivierung (nach dem Braunkohlebergbau) angepflanzt wurde.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg am See ist der Planumgriff bereits als Sondergebiet gewidmet. Damit muss zur Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die vorliegend geplante Sonderausweisung erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan als 25. Änderung des Bebauungsplans Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist bereits ein sog. „Wochenendhausgebiet“ als Sondergebiet festgesetzt. Nachdem bereits ein Sondergebiet im Bebauungsplan rechtswirksam ausgewiesen ist, sind damit auch die Beanspruchung der Oberfläche und die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits planungsrechtlich grundsätzlich zulässig (siehe weitere Ausführungen).

Dementsprechend werden im vorliegenden Umweltbericht zwar auch die schutzgutbezogenen Auswirkungen in Bezug auf den aktuell ausgeprägten Bestand (Wald) betrachtet. Rechtlich maßgeblich ist aber die Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Ausweisung gegenüber dem rechtskräftig ausgewiesenen Zustand. Zudem erteilte das Landratsamt Schwandorf mit Datum vom 21.02.2017 einen positiven Vorbescheid zur Errichtung von 6 Wochenendhäusern (ähnlich der vorliegenden Planung). In den Unterlagen zum Vorbescheid ist eine Rodungszone eingetragen, die dem aktuell geplanten Bereich entspricht. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 12.672 m².

Das geplante Sondergebiet weist eine mittlere Ausdehnung auf. Es werden praktisch ausschließlich Wälder beansprucht, die nach vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Rekultivierung des Braunkohlebergbaus entstanden sind (u.a. vorhandenes Luftbild aus dem Jahre 1976, damals war das Projektgebiet als Betriebsfläche des Bergbaus genutzt). Die Waldbeseitigung ist aufgrund des ausgewiesenen Sondergebiets bereits planungsrechtlich konkret vorgesehen. Das Gebiet stellt nach dessen Realisierung eine

Erweiterung der bereits relativ umfangreichen Freizeitnutzungen am Steinberge See in überschaubarem Umfang dar. Die Ausweisung ist an dem geplanten Standort im Zusammenhang mit den bestehenden angrenzenden Freizeiteinrichtungen auch aus verkehrstechnischer, städtebaulicher, infrastruktureller und wirtschaftlicher Sicht besonders sinnvoll, auch wenn Waldflächen beseitigt werden müssen (bereits planungsrechtlich zulässig). Das Umfeld des Planungsbereichs ist überwiegend landschaftlich geprägt. Das Planungsgebiet ist durch umliegende Strukturen wie die verbleibenden Wälder und Gehölzbestände auf der Uferböschung, welche erhalten werden sollen, gut in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden. Das Gebiet eignet sich aufgrund der Synergieeffekte gut für die geplante Ausweisung, auch wenn die nunmehr zusätzlich einzubeziehenden Flächen eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen. Nachdem bisher keine Nutzung zur Errichtung von Wochenendhäusern realisiert werden konnte, ist die Änderung der Bauleitplanung im Vorhabensbereich besonders sinnvoll.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung (saP) grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall sind die als Sondergebiet auszuweisenden Flächen im Wesentlichen als strukturreicher Kiefernwald mit Verjüngung ausgeprägt. Dementsprechend sind mindestens mittlere Lebensraumqualitäten betroffen. Die betroffenen Wälder stehen mit den umliegenden Waldstrukturen räumlich funktionell in Kontakt. Die umgebenden Wälder prägen das Gebiet im Wesentlichen, während Freizeitanlagen in dem Uferabschnitt des Steinberger Sees bisher noch wenig prägend sind. Besondere, sonstige landschaftliche Empfindlichkeiten, wie Talräume, Schutzgebiete o.ä. gibt es im Gebiet und im relevanten Umfeld nicht. Wie erwähnt, ist die Beanspruchung der Wälder aufgrund des bereits ausgewiesenen Sondergebiets bereits planungsrechtlich zulässig.

Darüber hinaus sind grundsätzlich auch artenschutzrechtliche Aspekte, u.a. im Hinblick auf die waldbewohnenden Arten sowie bedingt die Arten halboffener Lebensräume, besonders zu beachten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:
Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie kulturelles Erbe so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Gesundheit und der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter einschließlich des kulturellen Erbes (z.B. Schutz von Bodendenk-mälern, Trinkwasserschutz u.a.) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tie-ren soweit wie möglich zu begrenzen; durch geeignete Maßnahmen sollen mögliche Barrierewirkungen für die Lebewelt möglichst gering gehalten werden und gewisse Lebensraumfunktionen aufrecht erhalten werden; Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da bereits eine Ausweisung als Wochenendhäuser besteht. Maßnahmen zum speziellen Artenschutz, soweit diese erforderlich sind, um arten-schutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden festgesetzt
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu ver-meiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung des Sondergebiets in das Orts- und Landschaftsbild, soweit wie möglich und sinnvoll, zu gewährleisten, auch wenn im vorliegenden Fall bereits abschirmende Strukturen vorhanden sind
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden, soweit dies möglich und sinnvoll ist
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grund-wasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbah-nen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kli-ma und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Sondergebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchti-gungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden (Beurtei-lungsgrundlage ist aber das rechtskräftig ausgewiesene Sondergebiet).
Der Geltungsbereich der vorliegenden 25. Änderung (Vorhabenbezogener Bebauungs-plan) beträgt ca. 12.672 m².

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region 6 Oberpfalz-Nord sind den Planungsbereich betreffend keine Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch in den umliegenden Bereichen gibt es weder Vorrang- noch Vorbehaltsflächen im Regionalplan. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Allgemeine Ziele beziehen sich auf das übergeordnete Leitbild der Entwicklung der Region, das kulturelle Erbe, die landschaftliche Schönheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die Ziele des LEP 2023 zur Siedlungsentwicklung (Ziele unter 3., insbesondere zum Flächensparen, zum Anbindegebot und zum Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung) sind generell bei der Bauleitplanung zu beachten (3.1 bis 3.3). Im vorliegenden Fall besteht bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Es ist eine unmittelbare Standortgebundenheit der Ausweisung gegeben (sonstige Freizeitnutzungen, Lage am Steinberger See).

Das Anbindegebot kann im vorliegenden Fall, mit seiner besonderen inhaltlichen Ausrichtung, deshalb als erfüllt gelten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs und im weiteren, planungsrelevanten Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Flächen in der Biotopkartierung erfasst worden. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG und Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es ebenfalls nicht.

Artenschutzkartierung, Waldfunktionsplan Karla.Natur

In der Artenschutzkartierung bzw. Karla.Natur sind für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung keine Artnachweise aus der jüngeren Vergangenheit verzeichnet.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Schwandorf sind für den Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung keine konkreten, gebietsbezogenen Angaben, Bewertungen und fachlichen Vorschläge enthalten. Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktbiete des Naturschutzes im Landkreis.

Schutzgebietsvorschläge sind im ABSP nicht enthalten.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Auch Landschaftsschutzgebiete gibt es im Gebiet nicht. Europäische Schutzgebiete sind relativ weit vom Vorhabensbereich entfernt, und liegen in jedem Fall außerhalb eines möglichen Wirkraums (ca. 2,5 km entfernt, Hirtlohweiher).

Wasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt ca. 1,45 km östlich des zur Änderung geplanten Sondergebiets.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-J „Schwandorfer Bucht“. Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb oder im näheren Einflussbereich von Talräumen. Aufgrund der vorhergegangenen Nutzung für den Braunkohletagebau handelt es sich um ein bereits vollständig anthropogen verändertes, jedoch rekultiviertes Gelände.

Das Gelände im Geltungsbereich ist relativ gering geneigt, und fällt leicht nach Norden. An der Westseite fällt das Gelände steil zum Ufer des Steinberger Sees ab. Der Seespiegel liegt ca. 10 m tiefer.

Die Geländehöhen liegen im Planungsbereich zwischen ca. 370 m NN im Südwesten und 367 m NN im Nordosten.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Übersichtskarte (Umwelatlas Bayern) ist das Planungsgebiet vollständig durch anthropogen geschaffene Böden geprägt. Geologisch ist das Gebiet ursprünglich dem Braunkohlentertiär zuzuordnen. Bodenarten oder Bodentypen können nicht benannt werden, da es sich um inhomogene Böden handelt (vermutlich Abraum aus dem Abraumaterial des Braunkohletagebaus). Insofern erübrigt sich auch eine Bodenfunktionsbewertung nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“. Nach den durchgeführten Rammkernsondierungen sind Sande und Schluffe mit Braunkohleanteilen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ausgeprägt (typischer Abraum im Braunkohlentertiär).

Als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte haben die Böden deshalb auch keine besondere Bedeutung.

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt sehr geringe (bis mittlere) Bewertungen kennzeichnend. Ein Teil der ursprünglichen Bodenfunktionen, wie Standort für das Pflanzenwachstum und als Lebensraum und Produktionsstandort (forstwirtschaftliche Nutzung) werden nach der Rekultivierung wieder erfüllt.

Es wurde ein Standsicherheitsnachweis erstellt, der weitere Aufschlüsse über die Untergrundverhältnisse liefert.

Nach vorliegenden Kenntnissen bestehen keine Georisiken im Hinblick auf die Standsicherheit der Uferböschung. Rutschungen o.ä. sind nicht bekannt.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,5-8,0° C kennzeichnend. Die im Geltungsbereich und im Umfeld verbreiteten umfangreichen Waldflächen wirken in erheblichem Maße klimaausgleichend. Diesen sind teilweise Klimafunktionen im Wald funktionsplan zuge-wiesen. Der Steinberger See mit seinen Wasserflächen wirkt klimaausgleichend, d.h. dass u.a. Temperaturspitzen abgeschwächt werden. Für das Großklima und als CO₂-Speicher haben die im Gebiet vorhandenen Wälder eine relativ hohe Bedeutung.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also von Süd-westen nach Nordosten abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterla-gen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung derzeit nicht.

Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet geringe Vorbelastungen. Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind auszuschließen (22. BIm-SchV). Die ländlich geprägte weitere Umgebung mit den ausgedehnten Waldflächen wirkt klimaausgleichend. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen gibt es in der re-levanten Umgebung nicht in nennenswertem Maße.

Hydrologie und Wasserhaushalt, Georisiken

Die oberflächliche Entwässerung im Bereich des geplanten Sondergebiets erfolgt auf-grund der Geländeausprägung von Südwesten nach Nordosten zum Steinberger See. Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbe-reichs sowie im unmittelbaren Umfeld nicht ausgeprägt.

Von außerhalb des Geltungsbereichs können dem Planungsgebiet aufgrund der Topo-graphie nur in sehr geringem Maße Oberflächenwässer zufließen. Dementsprechend ist das Gefährdungspotenzial für pluviale Überflutungen abseits von Fließgewässern als sehr gering einzustufen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen konkreten Angaben aus dem Standsicher-heitsgutachten vor. Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen wurde der höchste Grundwasserstand bei 3,12 m unter Flur festgestellt (in den anderen Schürfen deutlich tiefer). Es wird nach derzeitigem Stand davon ausgegangen, dass das Grund-wasser unterhalb der durch das Bauvorhaben voraussichtlich aufgeschlossenen Bo-denhorizonte liegt.

Hydrologisch relevante Strukturen, wie Vernässungsbereiche, Geländemulden usw. gibt es im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung nicht bzw. sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Gebiete etc. sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Talräumen und sonstigen wasserwirtschaftlich sensiblen Gebieten auf einem, wie erwähnt, anthropogen vollständig verändertem Standort.

2.2 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Hinweis: bei der nachfolgenden Erläuterung der schutzgutbezogenen Auswirkungen wird der planungsrechtlich zulässige Status (ausgewiesenes Sondergebiet, Wochenendhäuser) zugrunde gelegt. Darüber hinaus wird informell erläutert, wie sich die Auswirkungen bezogen auf den aktuellen Zustand (Waldbestockung) darstellen, nachdem zum Ursprungsbebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ noch kein Umweltbericht erstellt wurde. Damit wird den Anforderungen einer sachgerechten Abwägung der Belange im Bauleitplanverfahren vollumfänglich Rechnung getragen.

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand) einschließlich der voraussichtlich erhebliche beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine besonderen Vorbelastungen. Dementsprechend kann ohne weitere gutachterliche Überprüfung davon ausgegangen werden, dass die Belange des Schallschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Die Staatsstraße St 2145 ist relativ weit entfernt (ca. 540 m).

Gerüche sind ohne Bedeutung. Relevante Gerüche aus umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben oder Verkehr spielen keine Rolle. Sonstige Immissionen, wie Lichtimmissionen (Gase, Strahlung, Staub u.a.) sind ebenfalls ohne relevante Bedeutung.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wald forstwirtschaftlich genutzt bzw. ist als Wald ausgeprägt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im relevanten Umfeld sind im Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler verzeichnet (Boden wurde vollständig überprägt).

Im Gebiet besteht eine gute Verkehrsanbindung über den bestehenden Waldweg zur SAD 9, die an die Staatsstraße St 2145 anbindet.

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen nicht durch das Planungsgebiet.

Aufgrund der derzeitigen Waldbestockung ist die strukturelle Erholungseignung des Vorhabensbereichs durchaus gegeben. Die Attraktivität für landschaftsgebundene Erholungsformen ist im Umfeld des Steinberger Sees relativ hoch. Die Frequentierung durch Erholungssuchende hält sich derzeit jedoch innerhalb enger Grenzen. Im Gebiet verläuft ein kleiner Fußweg, der von Erholungssuchenden genutzt werden kann, aber kaum genutzt wird, da der Steinberger See-Rundweg weiter südlich verläuft.

Intensive Erholungseinrichtungen sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht vorhanden. Unweit südwestlich ist der Steinberger Jachtclub angesiedelt.

Wie bereits erwähnt, liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsbereichen, wassersensiblen Gebieten etc. Belange der

Trinkwasserversorgung und des Hochwasserschutzes sind dementsprechend nicht tangiert.

Besondere Strukturelemente, Ausstattungen und Merkmale des kulturellen Erbes oder sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Luft, Wasser und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Vorbelastungen hinsichtlich der Lärmimmissionen bestehen, wie erläutert, in geringem Maße.

Von dem geplanten Sondergebiet (Wochenendhäuser) werden keine nennenswerten Lärmimmissionen ausgehen. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm durch Baumaschinen und Baustellenfahrzeuge zu rechnen. Aufgrund der Tatsache, dass keine relevanten Immissionsorte im Einflussbereich liegen, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen wird. Eine gesonderte gutachterliche Bewertung ist deshalb nicht erforderlich (Sondergebiet ohnehin bauplanungsrechtlich bereits rechtswirksam).

Durch die Ausweisung des Sondergebiets wird es außerdem zu weiteren Immissionen kommen, u.a. Lichtimmissionen, die sich jedoch nicht relevant nachteilig auf die Umgebung auswirken dürften. Um die diesbezüglichen Auswirkungen im Zusammenhang u.a. mit den umliegenden Lebensräumen (v.a. verbleibende umliegende Wälder und Uferbereiche des Steinberger Sees) sowie generell zu optimieren, ist insektenfreundliche Beleuchtung zu berücksichtigen (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV). Eine Abstrahlung in Richtung Himmel ist zu vermeiden, und Außenbeleuchtungen sind generell auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Diese Immissionen sind aufgrund der planungsrechtlich bereits zulässigen Sondergebietsnutzung bereits zulässig.

Gerüche aus dem Gebiet nehmen ebenfalls keine erheblichen Ausmaße an.

Staubimmissionen, Erschütterungen, Gase, Strahlung u.a. spielen ebenfalls keine Rolle.

Durch die Ausweisung geht gegenüber dem Ist-Zustand ca. 0,7 ha für die forstwirtschaftliche Produktion verloren. Nach § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Lage am Steinberger See und der bereits erfolgten Sondergebietsausweisung (Wochenendblockhäuser) eine unmittelbare Standortgebundenheit gegeben.

Die Inanspruchnahme der forstwirtschaftlich genutzten Flächen in dem gewählten angepassten Umfang ist deshalb nicht vermeidbar, und außerdem durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässig.

Bodendenkmäler sind im weiteren Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht vorhanden. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei den Baumaßnahmen zutage treten, was nahezu auszuschließen ist, werden die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet und den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen (u.a. Einholen einer eigenständigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 (1) BayDSchG). Baudenkmäler liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Beeinträchtigungen der Erholungseignung sind zwar durch die Inanspruchnahme des Waldes und der Sukzessionsbereiche grundsätzlich möglich. Die strukturelle Erholungseignung der Landschaft ist grundsätzlich gegeben. Der betroffene Wald wird von Erholungssuchenden positiv assoziiert. Die im Umfeld vorhandenen Strukturen bleiben vollständig erhalten. Das Gebiet hat für die Erholung eine Bedeutung (im Umfeld des Steinberger Sees). Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht unmittelbar betroffen. Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind insgesamt positiv, wenn die Durchgängigkeit für landschaftsgebundene Erholungsformen sichergestellt wird, was der Fall ist (Durchgängigkeit entlang der Uferböschung gegeben). Der kleine, durch das Gebiet verlaufende Fußweg wird zwar aufgelöst. Dieser wird aber nur sehr untergeordnet frequentiert. Der Steinberger See-Rundweg verläuft südlich. Dieser bleibt unbeeinträchtigt erhalten. Der Uferbereich wird nicht verändert.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als relativ gering einzustufen. Die schutzgutbezogenen Auswirkungen halten sich bezogen auf den aktuellen Ist-Zustand innerhalb enger Grenzen. Die Beanspruchung der forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist nicht vermeidbar. Gegenüber dem Zielzustand der bereits erfolgten Sondergebietsausweisung (Wochenendhäuser) werden durch die Ausweisung keine relevanten schutzgutbezogenen Veränderungen hervorgerufen.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz)

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs), derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Die baulich zur Überprägung geplanten Teilflächen des Geltungsbereichs werden von einem jüngeren bis mittelalten, relativ dichten Kiefernwald mit 2. Baumschicht oder höherer Strauchschicht aus Fichte, Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn, Bergulme, Rot- eiche, Spitzahorn u.a. Laubgehölzarten eingenommen (einzustufen als strukturreicher Altersklassen Nadelholzforst, mittlere Ausprägung, N 722).

Im östlichen Teil ist die Strauchschicht bzw. 2. Baumschicht weniger dicht ausgeprägt. Die Stammdurchmesser der Bäume liegen bei ca. 10 - 20 cm, einzelne bis 30 cm. Der Bestand ist deshalb als jung bis mittelalt einzustufen (Alter ca. 40 - 50 Jahre). Die Bodenvegetation fehlt z.T., teilweise ist diese spärlich ausgeprägt (mit Brombeere, Zwergsträuchern und der Mooschicht).

Dieser Bestand ist auch in den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereichen ausgeprägt. Die naturschutzfachlichen Qualitäten des unmittelbar betroffenen Bestandes sind als mittel einzustufen (nach Leitfaden „mittel“ zwischen 6 und 10 WP).



Kiefernwald mit 2. Baum- und Strauchschicht im betroffenen Waldbestand

Im Waldbestand, am Westrand an der Böschungskante zum Steinberger See, verläuft der bereits erwähnte kleine Fußweg.

Die steile Uferböschung zum Steinberger See, wo der Bestand ohnehin vollständig erhalten werden soll, ist mit einem relativ jungen Laubgehölzbestand bewachsen (Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Hainbuche, Roteiche, mit Anteilen von Fichte und Kiefer). Die Stammdurchmesser betragen ca. 10 cm. Der Bestand ist vergleichsweise jung. Eine Bodenvegetation ist praktisch nicht ausgeprägt. Am Ufer des Steinberger Sees ist nur eine sehr spärliche Verlandungsvegetation ausgeprägt, die im Wesentlichen aus Flatter-Binse besteht.



Uferböschung zum Steinberger See (wird vollständig erhalten) mit jungem laubgehölzdominierten Bestand

Damit sind insgesamt Lebensraumqualitäten mittlerer Wertigkeit betroffen. Besonders hochwertige Vegetationsstrukturen innerhalb des geplanten Sondergebiets sind nicht betroffen, wenngleich die ausgeprägten Strukturen eine Bedeutung für ein gemeinsames Artenspektrum aufweisen (z.B. gemeine Vogelarten der Wälder und sonstigen Gehölzbeständen).

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz wurden zwei flächendeckende Begehungen und Bewertungen des Baumbestandes im Hinblick auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Spaltenquartieren, Zwiesel, ausgefaulte Astlöcher, abgebrochene Gipfel, Nistkästen o.ä. durchgeführt (2-malige Begehung im Juni und nochmal im Oktober 2025 bei geringer Belaubung). Auch wenn einige, meist jüngere abgestorbene Bäume vorhanden sind, waren keine Höhlen und ähnliche Quartiere ausgeprägt. Lediglich ein einzelner abgestorbener Baum weist 2 potenzielle Spaltenquartiere auf.



Abgestorbener Baum mit festgestellten 2 potenziellen Spaltenquartieren

Sonstige artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Der betroffene Wald dient gemeinen Arten als Lebensraum, die aufgrund ihrer geringen Lebensraumanprüche und der weiten Verbreitung (auch in den umliegenden Wäldern) insgesamt eine geringe Wirkungsempfindlichkeit aufweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der unmittelbare Planungsraum von gemeinen Arten besiedelt wird. Seltene oder gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Planungsrelevante Anhang IV-Arten sind nicht betroffen. Geeignete Teillebensraumstrukturen sind nicht ausgeprägt. Auch die sonstigen Arten der saP-relevanten Artengruppen sind nicht betroffen.

Für die Haselmaus besteht kein Besiedlungspotenzial, da geeignete Nahrungspflanzen (beeren- und nußreiche Gehölze) nicht ansatzweise vorkommen.

Sonstige planungsrelevante Tierarten sind aufgrund der strukturellen Verhältnisse ebenfalls nicht zu erwarten, so dass weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher nicht ausgelöst werden.

Ameisennester wurden bei den Begehungen im Eingriffs- bzw. Geltungsbereich nicht festgestellt.

Zusammenfassend betrachtet ist also die Bedeutung des von der Gebietserweiterung betroffenen Landschaftsraums als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als durchschnittlich einzustufen. Der Planungsbereich hat für die gehölz- und waldbewohnenden Arten eine gewisse Bedeutung.

In der Artenschutzkartierung Bayern bzw. Karla.Natur sind für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung keine aktuellen Artmeldungen verzeichnet.

An das Sondergebiet (bereits bestehend, Wochenendhausgebiet) grenzen folgende Strukturen an:

- im Osten, Norden und Süden der im Gebiet ausgeprägte Kiefernwald mit 2. Baumschicht
- im Westen der Steinberger See (Wasserfläche)

Damit sind in der Umgebung teilweise vergleichsweise gering bedeutsame Lebensraumstrukturen, überwiegend ebenfalls wie im Geltungsbereich Strukturen mittlerer Wertigkeit kennzeichnend. Besonders hochwertig ausgeprägte Lebensraumstrukturen, die ein Vorkommen mit höherer Wirkungsempfindlichkeit erwarten lassen, gibt es im planungsrelevanten Umfeld der Gebietsausweisung nicht.

Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die Realisierung des Sondergebiets sind folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen durch unmittelbare Überprägung betroffen (siehe auch Aufstellung im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Planungsgrenze, siehe auch obige Beschreibung):

- N 722:
strukturreicher Altersklassen-Nadelholzforst, N722, 7 WP, 7.502 m² (strukturreicher Kiefernwald mit 2. Baumschicht)
- L 61:
junger Laubmischwald, L 61, 6 WP, 99 m²

Damit werden gegenüber dem faktischen Ist-Zustand insgesamt mittel wertvolle, überwiegend Nadelwälder beansprucht. Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Oberpfälzer-Seenplatte - Steinberger-See“ sind bereits Wochenendblockhäuser zulässig, so dass auch seitens der VG Wackersdorf davon ausgegangen wird, dass der Eingriff in den Waldbestand planungsrechtlich bereits zulässig ist. Zusätzliche Versiegelungen oder Eingriffe werden nicht hervorgerufen (vergleichbare Gebäudegröße). Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind Terrassen, Carports und Nebengebäude nicht durch Festsetzungen definiert. Darüber hinaus sind im rechtswirksamen Bebauungsplan die exakten Rodungsbereiche nicht festgelegt. Dabei ist aber davon auszugehen, dass, um

das Projekt überhaupt realisieren zu können, eine Rodung von Flächen im Umgriff der Gebäude, vergleichbar der vorliegenden Planung, impliziert ist.

Nachdem durch die Errichtung eines Wochenendhausgebiets keine andersartigen Auswirkungen durch betriebsbedingte Wirkungen hervorgerufen werden, kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen werden.

Der spezielle Artenschutz greift jedoch unmittelbar. Als planungsrelevanter Tatbestand sind, wie oben ausgeführt, 2 potenzielle Spaltenquartiere betroffen. Hierfür sind CEF-Maßnahmen durchzuführen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind:

CEF 1: Aufhängen von insgesamt 5 handelsüblichen Kästen für Fledermäuse (aufgrund der 2 festgestellten potenziellen Spaltenquartiere); es sind, um eine fachlich sinnvolle Gruppe an Ersatzquartieren etablieren zu können, 5 Ersatzquartiere wie folgt zu schaffen:

- 1 x Fledermaus-Spaltenkasten
- 1 x Fledermaus-Großraumhöhle
- 2 x Fledermaushöhle 14 mm Einflugöffnung
- 1 x Nistkasten mit ovalem Flugloch

Zusätzlich werden auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zu jedem Fledermauskasten drei Vogelkästen aufgehängt, um den Konkurrenzdruck auf die Kästen zu verringern.

Darüber hinaus ist der Baumbestand als zwingend zu beachtende Vermeidungsmaßnahme im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. des Jahres zu entnehmen.

Weitere Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen aufgrund fehlender weiterer Betroffenheiten nicht erforderlich.

Durch die Überbauung und Versiegelung der aufgeführten Strukturen werden Lebensräume mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit gegenüber dem Ist-Zustand beansprucht. Gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden keine nennenswerten zusätzlichen Auswirkungen hervorgerufen. Die Beanspruchung der Oberfläche ist bauleitplanerisch bereits zugelassen.

Um den angrenzenden Waldbestand nach Rodung des Projektgebiets zu stabilisieren, ist in Abstimmung und unter Einbindung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine Unterpflanzung des angrenzenden Waldbestandes (an der Ostseite der Straße) durchzuführen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Errichtung der baulichen Anlagen der geplanten Wochenendhäuser nur in geringem Maße verstärkt, auch wenn Einfriedungen geplant sind. Damit bleibt das Gebiet, das auch nur eine relativ geringe Größe aufweist, für Tierarten durchlässig.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen, Barriereeffekte, Veränderungen des Wasser- und Strahlungshaushalts etc. beeinträchtigt werden. Verlärmung und optische Reize, allgemein die Beunruhigung, können in den an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen mit weiterer vorhandener Waldbestockung eine Rolle spielen. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die diesbezüglichen betriebsbedingten Auswirkungen auf umliegende Wälder aufgrund der projektspezifisch geringen Wirkungen vergleichsweise gering sein werden.

Die Lebensraumqualitäten der Strukturen im Umfeld dürften weitgehend erhalten bleiben.

Ansonsten sind diesbezügliche erhebliche Beeinträchtigungen durch indirekte Effekte auf umliegende Lebensraumstrukturen nicht in nennenswertem Maße zu erwarten. Es sind im sonstigen relevanten Umfeld keine Strukturen ausgeprägt, die eine hohe Lebensraumqualität aufweisen und von der Sondergebietsausweisung erheblich betroffen sein könnten (Inanspruchnahme ist bereits zulässig).

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit bezogen auf die Ist-Situation als mittel einzustufen. Bezüglich den planungsrechtlich zulässigen Wochenendblockhäusern kann, wie erläutert, davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen werden.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Eingriffe in gewissem Maße vermindert. Externe Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund des bereits zugelassenen Eingriffs nicht erforderlich (siehe B)

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblichen beeinflussten Umweltmerkmale), Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Der Geltungsbereich der 25. Änderung selbst mit seiner derzeitigen Waldbestockung eines strukturreichen Kiefernwaldes, weist eine mindestens mittlere Landschaftsbildausprägung auf. Der gesamte Bereich ist landschaftlich geprägt, und die Waldausprägung mit den überwiegenden Laubgehölzen in der 2. Baumschicht bzw. höheren Strauchschicht vermitteln dem Betrachter einen relativ naturnahen Eindruck. Anthropogene Strukturen im Umfeld den Planungsbereichs spielen keine Rolle.

Das Sondergebiet wird nach dessen Realisierung keine nennenswerten Fernwirksamkeiten aufweisen. An allen Seiten bleiben abschirmende Wald- und sonstige Gehölzbestände erhalten (auch die Gehölzstrukturen auf der Uferböschung zum Steinberger See), die die geplanten Wochenendhäuser gegenüber der weiteren Umgebung abschirmen.

Damit ist das geplante Sondergebiet insgesamt bereits von vornherein sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild bzw. die weitere umgebende Landschaft eingebunden. Die landschaftsästhetischen Wirkungen beschränken sich auf die unmittelbaren Bereiche

vor Ort. Darüber deutlich hinaus gehende Wirkungen wird es aufgrund der genannten Einbindung nicht geben.

Damit ist also die Einsehbarkeit und landschaftsästhetische Empfindlichkeit des Geltungsbereichs bereits von vornherein vergleichsweise gering.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die strukturelle Erholungseignung als durchschnittlich einzustufen. Bestehende intensive Erholungseinrichtungen werden nicht beeinträchtigt, weder direkt noch durch indirekte Effekte. Die Frequentierung durch Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer) beschränken sich auf den im Osten liegenden Hauptweg, der als Steinberger See-Rundweg ausgewiesen ist, durch die Gebietsausweisung jedoch nicht unmittelbar tangiert wird. Die tatsächliche Frequentierung durch Erholungssuchende ist mittel einzustufen. Der im Geltungsbereich verlaufende kleine Weg wird nur in sehr geringem Maße von Erholungssuchenden genutzt.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild innerhalb der zur Errichtung der Wochenendhäuser vorgesehenen Flächen gegenüber dem faktischen Ist-Zustand grundlegend verändert. Die bisher kennzeichnende, landschaftliche Prägung mit der Waldbestockung auf den Projektflächen selbst geht vollständig verloren. Es handelt sich bei dem betroffenen Landschaftsausschnitt um einen landschaftsästhetisch durchschnittlich hochwertigen Bereich ohne nennenswerte Vorbelastungen. Die zu erhaltenden Gehölzstrukturen und Wälder im Umfeld werden die geplante Sondergebietserweiterung von vornherein gut in die Landschaft einbinden. Durch die festgesetzten Pflanzpflichten erfolgt eine zusätzliche Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen. Von besonderer Bedeutung ist der unbeeinträchtigte Erhalt der Gehölzbestände auf der steilen Uferböschung, um eine Abschirmung zur Seeseite hin aufrecht zu erhalten.

Gegenüber dem planungsrechtlich bereits zulässigen Zustand (Wochenendhäuser) ergeben sich keine wesentlichen, relevanten Änderungen der schutzgutbezogenen Auswirkungen.

Neben der unmittelbaren Überprägung können durch die Bebauung grundsätzlich auch die unmittelbar benachbarten Bereiche sowie grundsätzlich auch die weitere Umgebung durch die visuelle Verschattung, die anthropogene Prägung u.a. nachteilige Effekte indirekt beeinträchtigt werden. Diesbezüglich potenziell empfindliche Strukturen sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Die entstehenden Gebäude werden die Umgebung nicht derart massiv prägen, dass deren Kulissenwirkung substanziell beeinträchtigt und auf die umliegenden Waldstrukturen wirken wird.

Die Eingriffserheblichkeit gegenüber dem Ist-Zustand ist insgesamt mittel, gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand nicht gegeben. Die visuellen Auswirkungen nach außerhalb halten sich in sehr engen Grenzen. Die Eingriffsempfindlichkeit bezüg-

lich der betroffenen Strukturen und der Strukturierung im Gebiet ist mittel. Die in Anspruch genommenen, durch Bebauung zusätzlich überprägten Flächen weisen einen geringen bis mittleren Umfang auf. Die Eingriffe des Projekts in das Landschaftsbild durch die geplanten Wochenendhäuser sind mit denjenigen durch die Wochenendhäuser vergleichbar. Wichtig ist hier auch der Erhalt der Durchgängigkeit für die landschaftsgebundene Erholung.

2.5 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Im Bereich des geplanten Sondergebiets sind, wie dargestellt, bereits vollständig veränderte Bodenprofile kennzeichnend. Es handelt sich um künstlich aufgeschüttete Böden, die im Zuge der Rückverfüllung und Rekultivierung der Bergbauflächen entstanden sind. Die Nutzungseignung ist als gering einzustufen. Dementsprechend sind die Flächen wie die Umgebung als Wald genutzt bzw. bestockt.

Die Bereiche sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Schwandorf mit der Nr. 37600918 erfasst („BBI: Steinberg-West“).

Es wurde eine Standsicherheitsberechnung durchgeführt, die weitere Erkenntnisse zur Ausprägung des Untergrundes liefert. Demnach sind im Untergrund Wechsellagerungen aus Sanden, Schluffen und Braunkohlen ausgeprägt.

Die Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Retention bei Niederschlagsereignissen und natürliche Ertragsfähigkeit, werden bei diesen Flächen nur noch teilweise erfüllt. Wie bei den Flächen im weiteren Umgriff wurden die Böden nach vorliegenden Erkenntnissen künstlich aufgeschüttet.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung der Umweltzustandes bei Durchführung der Planungen), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden und Fläche, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Wie bei jeder Bauflächenausweisung wird der Boden überbaut oder versiegelt sowie ggf. auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Aufgrund der geplanten Nutzung und der bereits vollständig anthropogen veränderten Böden kann gegenüber dem faktischen Ist-Zustand von geringen schutzgutbezogenen Auswirkungen ausgegangen werden. Gegenüber den rechtswirksam ausgewiesenen Wochenendhäusern ergeben sich keine relevanten Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen. Der Umfang der Ausweisung ist ohnehin vergleichsweise gering.

Im Einzelnen stellen sich die wichtigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie folgt dar:

- baubedingte Auswirkungen
Umlagerungen des Bodens, Vermischung von Bodenschichten, Bodenverdichtungen, mögliche baubedingte Bodenbelastungen durch Baumaschinen

- anlagebedingte Auswirkungen
Abtrag der bestehenden Bodenprofile und Versiegelung bzw. Teilversiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Reduzierung der Grundwasserneubildung, dadurch weitgehende bis vollständige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung der bestehenden Böden; Überbauung von Böden, dabei teilweise Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
- betriebsbedingte Auswirkungen
geringe Auswirkungen auf das Schutzgut

Natürliche Bodenprofile sind nicht betroffen. Vielmehr handelt es sich bei den im Gebiet betroffenen Böden um künstliche Aufschüttungen. Sonstige besondere bodenrelevante Ausprägungen wie Bodendenkmäler u.ä. sind im Gebiet nicht bekannt.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut aufgrund der Vorbelastungen gering. Die standortspezifische Eingriffserheblichkeit ist als sehr gering einzustufen. Gegenüber der rechtswirksamen Ausweisung sind keine andersartigen Auswirkungen zu erwarten. Nach einem 2017 ergangenen Vorbescheid ist ein Bodenaustausch bis in eine Tiefe von 40 cm erforderlich. Das Material muss die Anforderungen der BBodSchV erfüllen. Sofern erforderlich (Wirkungspfad Boden-Pflanze), wird eine bodenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, der Bodenaustausch auf 60 cm erweitert, oder der Anbau von Nutzpflanzen untersagt.

Soweit möglich und sinnvoll, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. berücksichtigt, die die Versiegelung bzw. die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser mindern (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Boden siehe Kap. 4.1).

Aufgrund der relativ geringen Größe der geplanten Sondergebietserweiterung ist das Schutzgut Fläche, das sich im Wesentlichen dem Flächenverbrauch widerspiegelt, in geringem Maße betroffen (gegenüber den ausgewiesenen Wochenendhäusern keine Veränderung der Auswirkungen).

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblichen beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise von Südwesten nach Nordosten zum Steinberger See, der in geringer Entfernung zum Projektgebiet liegt.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs gibt es keine Fließgewässer. Der Schreckerbach verläuft weiter östlich weit außerhalb des Projektgebiets.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen konkrete Angaben aus dem Standsicherungsgutachten vor. Es kann, da das Grundwasser höchstens bei 3,12 m unter Flur angetroffen wurde, davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser unterhalb durch die Bauvorhaben voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonten liegt.

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt. Es finden sich keinerlei Hinweise auf Feuchtvegetation oder Bodenvernässungen o.ä. relevante Phänomene.

Überschwemmungsgebiete erstrecken sich nicht auf den Planungsbereich. Auch sog. wassersensible Bereiche gibt es nicht. Wasserschutzgebiete sind im relevanten Einflussbereich der Gebietsausweisung ebenfalls nicht ausgeprägt. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Talräumen und sonstigen wasserwirtschaftlich sensiblen Gebieten.

Dem Geltungsbereich kann aufgrund der Geländemorphologie nur in geringem Maße von außerhalb Oberflächenwasser zufließen. Das Gefährdungspotenzial für sog. pluviale Überflutungen abseits von Fließgewässern wird deshalb als sehr gering eingeschätzt.

Auswirkungen, Anlage 1 Nr. 2b BauGB Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Oberflächengewässer werden durch die geplante Gebietsausweisung nicht beeinflusst, auch nicht der Steinberger See.

Durch die Versiegelung und z.T. die Überbauung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert. Die Oberflächenwässer werden nicht breitflächig versickert (aufgrund des Einwands des Bergamts Nordbayern), sondern dem Steinberger See zugeführt. Die Grundwasserneubildung wird gegenüber dem Ist-Zustand in geringem Maße reduziert. Gegenüber den zugelassenen Wochenendhäusern sind keine Veränderungen bezüglich der schutzgutbezogenen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets ergeben sich gegenüber dem Ist-Zustand relativ geringe Veränderungen in der Wasserhaushaltsbilanz. Die Grundwasserneubildung wird zugunsten des Faktors Abfluss etwas reduziert. Durch die (geringe) Versiegelung wird auch der Faktor Verdunstung etwas reduziert. Die Veränderungen sind zwangsläufig mit der Gebietsausweisung verbunden, und bewegen sich in einem geringen Rahmen.

Die Gesichtspunkte des allgemeinen Grundwasserschutzes sind im gesamten Geltungsbereich zu berücksichtigen, auch wenn Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind. Auch Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Die Gefahr pluvialer Überflutungen (durch Starkregenereignisse abseits von Fließgewässern) ist, wie erläutert, aufgrund der Topographie (praktisch kein Einzugsgebiet von außerhalb zufließendem Oberflächenwasser) in sehr geringem Maße gegeben, und wird als sehr gering eingeschätzt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit aufgrund der Dimensionen der Gebietsausweisung und der geringen Empfindlichkeiten als gering einzustufen (gegenüber dem Ist-Zustand), die Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls als gering zu bewerten.

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Ausprägung werden durch die vorliegende Ausweisung keine nennenswert andersartigen Auswirkungen hervorgerufen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der Bestandssituation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigter Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Großklima des Gebiets ist für die Verhältnisse der Region durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet (mittlerer Jahresniederschlag ca. 650 mm, mittlere Jahrestemperaturen 7,5-8,0° C).

Der betroffene Wald hat eine hohe Bedeutung für den Klimaschutz und die CO₂-Speicherung.

Geländeklimatische Besonderheiten spielen im vorliegenden Fall in Form von hangabwärts, also im Wesentlichen in nordöstliche Richtung abfließende Kaltluft (v.a. bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen) eine Rolle.

Die im Gebiet ausgeprägten forstwirtschaftlichen Flächen wirken klimaausgleichend. Den Kaltluftabfluss behindernde Strukturen gibt es im Einflussbereich des Vorhabens derzeit nicht in nennenswertem Maße.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind nicht relevant. Die Belastungen liegen auf jeden Fall unterhalb geltender Grenz- und Orientierungswerte (22. BImSchV).

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die geringe Zunahme der versiegelten Flächen (gegenüber dem Ist-Zustand) wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst etwas verringern. Der bisherige Beitrag der forstwirtschaftlichen Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich sowie zur CO₂-Speicherung wird erheblich reduziert. Die diesbezüglichen Auswirkungen nehmen aufgrund der geringen Dimensionen des Sondergebiets geringe Ausmaße an. Im Umfeld verbleiben noch ausgedehnte Wälder, die zum Klimaausgleich beitragen. Dadurch ist ein gewisser Klimaausgleich im Umfeld gewährleistet. Auch die im Gebiet geplanten Grünflächen mit den Pflanzpflichten tragen, wenn auch in geringem Maße, zum Klimaausgleich bei.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr und sonstigen Betrieb nicht nennenswert erhöht, und zwar in einem Maße, dass sich dies für den Einzelnen nicht relevant auswirken dürfte.

Bei einer Gegenüberstellung mit dem rechtswirksam zulässigen Wochenendhausgebiet ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planaufstellung keine zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen zu erwarten sind.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut als gering einzustufen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls als gering zu bewerten, da die Beseitigung des Waldes bereits mit der rechtswirksamen Ausweisung des Wochenendhausgebiets einhergeht.

2.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung, geringere Luftbefeuchtung mit der Folge der Ausprägung stadtklimatischer Parameter).

2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und dessen Beseitigung (Anlage 1 Nr. 2b dd, BauGB)

Abfälle fallen im Baubetrieb und betriebsbedingt an. Sie werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. der Wiederverwertung zugeführt.

2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB)

Diesbezüglich erhebliche Risiken bestehen bei der Ausweisung des Wochenendhausgebiets nicht. Die Störfallverordnung ist nicht relevant.

2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB)

Vorhaben in benachbarten Bereichen, die im Sinne von Summationswirkungen dazu führen, dass durch die Sondergebietserweiterung zusätzliche Auswirkungen hervorgerufen werden, sind nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB)

Durch die Versiegelungen der Sondergebietsausweisung und dem damit verbundenen Verlust forstwirtschaftlicher Flächen mit ihren positiven Wirkungen für das Klima wird bei Zugrundelegung des Ist-Zustands insgesamt zur Beeinträchtigung des Klimaschutzes beigetragen, wenngleich es sich überregional gesehen ohnehin nur um einen kleinen Beitrag handelt.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich voraussichtlich weiter forstwirtschaftlich genutzt werden. Nutzungstendenzen lassen sich nicht ableiten.

Aufgrund der örtlichen Situation ist eine andere bauliche Nutzung als eine Freizeitnutzung im Umfeld des Steinberger Sees nicht vorstellbar bzw. sinnvoll.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Standortwahl für das Sondergebiet im Hinblick auf die Eingriffsminimierung nicht positiv zu bewerten ist, da Waldflächen beansprucht werden. Allerdings bestehen für die Gemeinde Steinberg am See bzw. den Vorhabens-träger keine alternativen Standorte, und der Bereich ist bereits als Freizeitanlage in einem Sondergebiet bauleitplanerisch verbindlich ausgewiesen. Alternativstandorte stehen außerhalb des Waldes nicht zur Verfügung, und ein räumlicher Zusammenhang mit den bestehenden Freizeitanlagen bzw. dem See ist erforderlich. Die Beanspruchung der aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt mittel wertvollen Strukturen ist deshalb nicht vermeidbar (planungsrechtlich bereits zugelassen). Die Dimensionen der Veränderungen mit einer baulich überprägten Fläche von ca. 0,7 ha sind als gering einzustufen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind folgende Maßnahmen zu nennen (nach Anhang 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens):

- Pflanzpflichten auf den privaten Bauparzellen
- Verbot der Anlage von Schotter- und Steingärten
- insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind trotz der erheblichen Vorbelastungen Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Sondergebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten.

Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, inwieweit weiterhin ein Bodenaustausch im oberen Bodenhorizont (40 cm) erforderlich ist, wie im Vorbescheid 2017 enthalten (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 2.5).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Vermeidungsmaßnahmen in dem beschränkt möglichen Umfang durchgeführt werden.

Zudem wird zum Schutz des Bodens die Begleitung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen veranlasst, und es wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt. Im Bereich von Grünflächen wird eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen der BBodSchV hergestellt.

4.2 Ausgleich

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand 2021) ist nach Kap. 2.1 ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits zulässig sind. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner weiteren Ausgleichspflicht. Im vorliegenden Fall ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ im Planungsbereich ein Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesen. Auch wenn in diesem verbindlichen Bauleitplan keine konkreten Festsetzungen zu den im Umfeld der Gebäude zu beanspruchenden Freiflächen und Nebenanlagen getroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegend geplanten Wochenendhäuser keine zusätzliche Versiegelung bzw. zusätzliche Eingriffe hervorgerufen werden. Ein gesonderter naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf lässt sich nicht ableiten. Wie vorstehend ausführlich dargestellt, ergeben sich bei keinem der Schutzgüter zusätzliche Auswirkungen gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Das geplante Wochenendhausgebiet soll in dem Bereich errichtet werden, in dem bereits Wochenendblockhäuser im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Die Ausweisung ist also trotz der erforderlichen und nicht vermeidbaren Beanspruchung von Wald sinnvoll. Die Wochenendhäuser sollen auch in der Nähe des Steinberger Sees errichtet werden, um Synergieeffekte mit den weiteren Freizeiteinrichtungen am See zu generieren (u.a. gemeinsame Nutzung von Erschließungsstrassen usw.), so dass die Erschließung mit relativ geringem, vertretbarem Aufwand herzustellen ist. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter im Nahbereich des Steinberger Sees gibt es nicht. Alle nicht bewaldeten Ufer werden bereits von Freizeitanlagen eingenommen. Dementsprechend gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des Standorts.

Die bauliche Ausprägung in der gewählten Form ist sinnvoll. Andere Anordnungen der Baukörper usw. werden geprüft. Sie sind jedoch hinsichtlich der Schutzgutbelange nicht anders zu bewerten als die gewählte, im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellte Variante.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden (Neufassung vom Dezember 2021) verwendet.

Gesonderte Gutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Es wurde aber eine Standsicherheitsuntersuchung erstellt, um Hinweise über die Bebaubarkeit und die Untergrundverhältnisse insbesondere auch im Zusammenhang mit der Uferböschung zu erhalten.

Im Hinblick auf die natur- und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte wurden zwei Begehungen durchgeführt.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen aufgrund der umfangreichen vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und der eigenen Untersuchungen und Recherchen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen; 3 Jahre nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist ein Monitoring-Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen, in dem dargestellt wird, inwieweit die angestrebten Entwicklungsziele auf den Grünflächenflächen erreicht wurden
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der sonstigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Die Gemeinde Steinberg am See plant mit der 25. Änderung des Bebauungsplans „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ die Änderung des Bebauungsplans im Bereich der geplanten Wochenendhäuser als Vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Fa. Binner + Meixner Massivhaus GmbH hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Grundsätzlich bestehen mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan bereits die baurechtlichen Voraussetzungen (§ 30 BauGB), da ein Sondergebiet (mit Errichtung von Wochenendhäusern) bereits rechtswirksam festgesetzt ist. Dementsprechend ist im vorliegenden Umweltbericht zu prüfen, inwieweit durch die geplanten Änderungen

der Festsetzungen zusätzliche Auswirkungen auf bzw. Eingriffe in die Schutzgüter hervorgerufen werden. Es werden bei allen Schutzgütern keine relevanten zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen.

Darüber hinaus wurde im Sinne einer sachgerechten Abwägung der Belange auch geprüft, welche Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand (Waldbestockung) hervorgerufen werden.

Die Auswirkungen stellen sich wie folgt dar:

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere werden aufgrund der strukturellen Ausprägung mittlere Eingriffserheblichkeiten (Beanspruchung von Wäldern) hervorgerufen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen nicht ausgelöst.

Bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und des kulturellen Erbes sowie der sonstigen Sachgüter werden relativ geringe Auswirkungen erwartet.

Bezüglich des Schutzguts Landschaft (Landschaftsbild und Erholungseignung) werden insgesamt mittlere Beeinträchtigungen gegenüber dem Ist-Zustand prognostiziert. Die Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild (Fernwirkungen) sind aufgrund abschirmender Strukturen sehr gering bis nicht vorhanden.

Beim Schutzgut Boden sind aufgrund der geringen Eingriffsempfindlichkeit (bereits vollständig veränderte Bodenprofile) die Eingriffserheblichkeiten durch die Errichtung der baulichen Anlagen mit ihren geringen Versiegelungsgraden insgesamt gering.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich ebenfalls eine relativ geringe Eingriffserheblichkeit. Die Grundwasserneubildung wird etwas reduziert. Die Oberflächenwässer sollen nicht versickert werden, sondern in den Steinberger See geleitet werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind gegenüber dem Ist-Zustand als mittel einzustufen, die diesbezügliche Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls als mittel anzusehen (aufgrund der Beanspruchung besonders klimarelevanter Wald- und Gehölzflächen).

Wie jedoch bereits ausgeführt, ist planungsrechtlich der Zustand des rechtswirksamen Bebauungsplans mit Ausweisung von Wochenendblockhäusern relevant. Diesbezüglich werden insgesamt trotz der ggf. geringfügig stärkeren Frequentierung keine relevanten zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen.

Auch zusätzliche Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze sind nicht zu erwarten, so dass sich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ keine Kompensationsverpflichtung für die vorliegende Änderung ergibt.

9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- Geländebegehungen und Recherchen Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden und Angewandte Geologie)
- Fis natur online des Bay. Landesamtes für Umwelt und sonstige Angaben zum Themenbereich Natur des LfU
- Bayern Atlas plus (mit diversen Angaben und Informationen)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Schwandorf
- Artenschutzkartierung bzw. Karla.Natur
- Rote Listen des LfU zu Pflanzen und verschiedenen Tiergruppen
- Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Fassung vom Dezember 2021
- Albrecht et al. (2013): Leistungsbeschreibung für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag
- Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands; Radolfzell

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Wie bereits ausführlich dargestellt, ist aufgrund der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des Leitfadens kein weiterer Ausgleich erforderlich. Es sind Wochenendhäuser im rechtswirksamen Bebauungsplan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ festgesetzt. Der Umgriff der zu rodenden Flächen und andere Festlegungen, z.B. zur Größe von Terrassen oder Carports, sind zwar im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht geregelt. Es sind nur die Wochenendhäuser dargestellt, und einige wenige Festsetzungen, z.B. zur zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude, getroffen. Die Beseitigung des Waldbestandes im Umgriff der Gebäude war aber auch bei der rechtskräftigen Ausweisung zwingend notwendig (vergleichbar mit den vorliegend getroffenen diesbezüglichen Regelungen). Ansonsten wäre die Errichtung der Wochenendhäuser gar nicht möglich. Insofern ergibt sich, da keine zusätzlichen Versiegelungen geplant sind, im Sinne des Leitfadens kein weiterer Ausgleichsbedarf.

C) WALDRECHTLICHER AUSGLEICH

Nachdem die Beanspruchung und Beseitigung (Rodung) des Waldes bereits mit der rechtswirksamen Ausweisung des Wochenendhausgebiets im B-Plan „Oberpfälzer Seenplatte - Steinberger See“ einherging, ist ein weiterer waldrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Aufgestellt: Pfreimd, 02.04.2026

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten