Marktgemeinde Fuchsmühl

Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

„Gewerbegebiet an der Gütterner Straße“

Verfahrensstand: Entwurf

Datum: 12.06.2026

Vorhabenträger	Schulz Bertram Marienstraße 16 95689 Fuchsmühl
Stadt/Gemeinde	Marktgemeinde Fuchsmühl Rathausplatz 1 95689 Fuchsmühl
Zuständige Behörde	Landratsamt Tirschenreuth Mähringer Straße 7 95643 Tirschenreuth
Planung	SPCTRM Engineering GmbH Lindenstraße 3 95615 Marktredwitz

Inhalt

1 Einleitung 2
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 3
1.2.1 Gesetzliche Vorgaben 3
1.2.2 Flächennutzungsplan 5
1.2.3 Regionalplan 5
1.2.4 Schutzgebiete 7
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit der Prognose bei Durchführung der Planung (Standortalternativen) sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 8
2.1 Projektbeschreibung – Bestand und Änderungen 8
2.1.1 Standortalternativen und Trennungsgrundsatz 9
2.1.2 Mögliche Projektwirkungen 10
2.2 Beurteilung der einzelnen Schutzgüter 11
2.2.1 Schutzgut Boden 12
2.2.2 Schutzgut Klima/Luft 13
2.2.3 Schutzgut Wasser 13
2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 14
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild 16
2.2.6 Schutzgut Mensch 18
2.2.7 Schutzgut Kulturgüter 20
2.2.8 Wechselwirkungen 21
3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 23
3.1 Bestandserfassung und Bewertung 23
3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 23
3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 23
3.4 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen 23
4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 25
5 Pflanzliste 26

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gütterner Straße“ in der Marktgemeinde Fuchsmühl, im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde und in Vorhabenträgerschaft des Bertram Schulz trägt die Gemeinde dem Umstand Rechnung, geeignete Flächen für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Herr Bertram Schulz beabsichtigt auf der Fläche eine gewerbliche Fertigungshalle zu errichten. Die Erschließung der Halle erfolgt auf der Südseite des Gebäudes (ortsabgewandte Seite). Das Gelände soll im Westen, Norden und Osten mittels einer 3-reihigen Hecke mit Überhältern eingegrünt und so zum Ort hin abgeschirmt werden. Zum Bebauungsplangebiet gehört das Grundstück Fl.-Nr. 496/1 (ca. 5.016 m²) in der Gemarkung Fuchsmühl, Gemeinde Fuchsmühl.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung vorgenommen. Der Umweltbericht stellt die Grundlage hierfür dar. Daher dient der Umweltbericht der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und ist eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
Gemäß der Anlage § 2 Abs. 4 und § 2a Bau GB muss der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. Einleitung mit
    a) Kurzdarstellung über Standort, Art und Umfang der Planung und
    b) Darstellung der umweltrelevanten Ziele.
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe der
    a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes,
    b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes,
    c) geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich und
    d) alternativen Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben:
    a) Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten,
    b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) und
    c) allgemein verständliche Zusammenfassung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, das Bodenschutzgesetz und das Wassergesetz kommen hier genauso zur Anwendung wie das Immissionsschutzgesetz.

1.2.1 Gesetzliche Vorgaben

- Baugesetzbuch (BauGB)

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Umweltprüfung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes, sind im vorliegenden Fall:

a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundnaturschutzgesetzes,
c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB). Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) beinhaltet die Forderung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu minimieren, müssen Alternativen wie eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung sowie andere Innenentwicklungsmaßnahmen geprüft werden und gegebenenfalls vorgezogen werden.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Das Bayerische Naturschutzgesetz regelt Schutz, Pflege und Entwicklung im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und

Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind (aus: Umwelt+ Klimapakt Bayern).
Bezogen auf alle Schutzgüter wurde das Bundes- sowie das Landesnaturschutzgesetz berücksichtigt.
Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Flächenverbrauch so kompakt wie möglich, eine Versiegelung so gering wie möglich erfolgt und dass die baulichen Anlagen durch Eingrünung in die Landschaft eingebunden werden.

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodeneinwirkungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Bayern (WG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§1 WHG)

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV), Verwaltungsvorschriften (VwV) und Technischen Anleitungen (TA)

Das BImSchG regelt den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie der Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.
Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Verordnungen und Verwaltungsvorschriften relevant:
- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

- Habitatschutz – EU-Recht

Im Rahmen der baurechtlichen Planung ist zu prüfen, ob durch den Eingriff europarechtlich geschützte Arten betroffen sind (Habitatschutz).
Diese Prüfung erfolgt, wenn gefordert, in Form einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ und hat zum Inhalt ob Verbotstatbestände der Planung entgegenstehen.

- Denkmalschutz

Das bayerische Denkmalschutzgesetz regelt den Umgang mit Kulturdenkmälern, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegen.
Im Teil C – Textliche Hinweise des Bebauungsplans ist unter dem Pkt. „Denkmalschutz“ der Hinweis auf das Auffinden und den Umgang mit Bodendenkmalen (§ 8 Abs. 1 + 2 BayDSchG) aufgeführt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuchsmühl ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der nordöstliche Abschnitt liegt lt. Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1995 im Bereich der Heilquellenschutzzone für das „König-Otto-Bad“. Dies ist heute jedoch nicht mehr der Fall, da der Umfang des Heilquellenschutzgebietes geändert wurde.

Quelle BayernAtlas – Heilquellenschutzgebiete in Bayern 2025

Westlich grenzt neben einem Bolzplatz die Straßenmeisterei Tirschenreuth „Fuchsmühl“ an.
Nördlich verläuft die Gütterner Straße.
Westlich grenzt, getrennt durch einen Landweg, ein Gewerbegebiet an.
Südlich ist derzeit eine PV-Freiflächenanlage in Planung.
Das Plangebiet liegt außerhalb des „LSG innerhalb des Naturparks Steinwald (ehemals Schutzzone)“.

1.2.3 Regionalplan

Der Planungsraum liegt in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (Region 6) und ist – wie die gesamte Region – im Regionalplan als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Fuchsmühl hat keine zentralörtliche Funktion und ist dem gemeinsamen Mittelzentrum Wiesau-Mitterteich zugeordnet. Fuchsmühl liegt insgesamt im Bereich des Naturpark Steinwald. Das Bebauungsplangebiet liegt jedoch in keiner ausgewiesenen Schutzzone.

Die Region Oberpfalz-Nord ist in ihrer Gesamtheit sowie in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass eine hohe Lebensqualität sowie soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit dauerhaft gesichert und gefördert werden. Grundlage hierfür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung, die das Erreichen gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ermöglicht.

Aus Punkt 2.1 (G), Wettbewerbsfähigkeit Kooperation und Vernetzung, des Regionalplans ergibt sich, dass die Region als wirtschaftlich leistungsfähiger und zukunftsfähiger Standort weiterentwickelt werden soll. Eine neue Fertigungshalle mit zusätzlichen Arbeitsplätzen

trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Sicherung von Beschäftigung in der Region bei.

Wie unter Punkt 4.2 (Z), Regionale Grünzüge und Trenngrün, wird das Trenngrün zwischen den Siedlungsbereichen Wiesau und Fuchsmühl durch den Erhalt der vorhandenen Freiflächen gesichert.

1.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturparks Steinwald (NP-00004), jedoch nicht im Bereich des LSG-00568.01 (ehemalige Schutzzone).

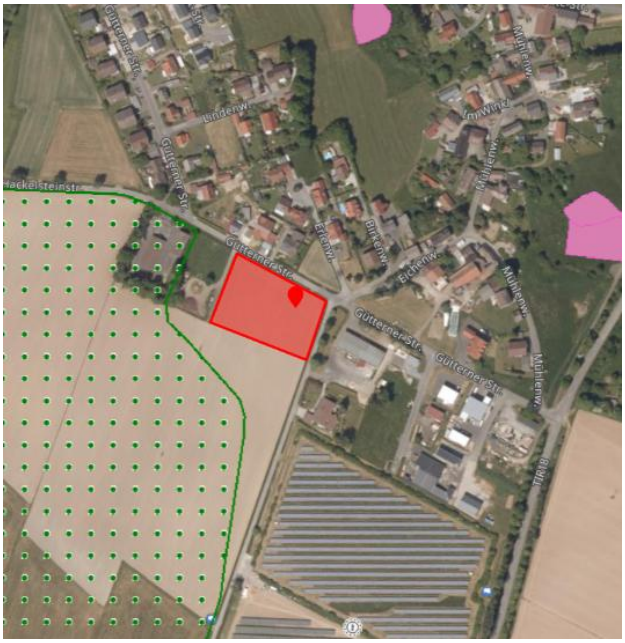
Quelle: BayernAtlas 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

Im 1.000 m Umgriff um das Plangebiet befinden sich keine FFH- und/oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (6138-371-Grenzbach und Heinbach im Steinwald) liegt in einer Entfernung >2,6 km und ist durch die Baumaßnahme nicht betroffen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit der Prognose bei Durchführung der Planung (Standortalternativen) sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

2.1 Projektbeschreibung – Bestand und Änderungen

Der Geltungsbereich des Vorhabens wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzt neben einem Bolzplatz die Straßenmeisterei Tirschenreuth „Fuchsmühl“ an. Im Norden grenzt die Gütterner Straße an. Im Osten schließen ein Landweg und ein Gewerbegebiet an. Die südliche Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, jedoch soll hier ein weiterer Solarpark entstehen.



Quelle: BayernAtlas 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

Im Rahmen des Vorhabens ist die Errichtung einer gewerblichen Fertigungshalle vorgesehen. Diese soll zu der Produktion von Metallbauprodukten dienen und innerhalb des Geltungsbereichs zentral positioniert werden. Die bauliche Maßnahme umfasst neben der Halle auch die notwendige verkehrliche Erschließung, sowie Stellplatzflächen. Dabei wurde die Erschließung auf die Südseite der Halle gelegt, um den Verkehrslärm zum Ort hin abzuschirmen.
Zur landschaftlichen Einbindung und zur ökologischen Aufwertung des Vorhabens sind am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs jeweils 6,00 m breite Grünstreifen vorgesehen. Diese werden mit einer dreireihigen Hecke bepflanzt, in die standortgerechte Überhälter integriert werden. Die Bepflanzung dient sowohl der optischen Abschirmung als auch der Förderung der Biodiversität. Mit der geplanten Maßnahme geht eine dauerhafte Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in eine gewerbliche Nutzung einher. Durch die Begrünungsmaßnahmen wird ein Ausgleich der Eingriffe in den Boden, den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild angestrebt. Südlich des

Geltungsbereichs ist unabhängig von der vorliegenden Planung die Errichtung eines Solarparks vorgesehen, daher wird in diesem Bereich derzeit auf eine Eingrünung verzichtet.

2.1.1 Standortalternativen und Trennungsgrundsatz

Der Vorhabenträger suchte nach einem geeigneten Standort zur Errichtung einer Fertigungshalle. Der Standort an der Gütterner Straße bot sich aufgrund der Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet im Osten, im Westen begrenzt durch den vorhandenen Bolzplatz und die Straßenmeisterei und der in Planung befindlichen Freiflächen-Photovoltaik-Anlage, südlich des Standortes an. Im Plangebiet soll ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gegenüber einem bestehenden Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) entwickelt werden. Zwischen beiden Gebietstypen bestehen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) lediglich geringe Unterschiede hinsichtlich der zulässigen Immissionsrichtwerte, sodass bei geeigneter planerischer Gestaltung eine verträgliche Nachbarschaft möglich ist.

Gemäß Nr. 6.1 TA Lärm betragen die Richtwerte für Dorfgebiete tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für Mischgebiete gelten 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fuchsmühl werden diese Grundstücke als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nachdem auf den relevanten Grundstücken jedoch augenscheinlich nur Wohnhäuser (mit entsprechenden Nebengebäuden wie Garagen) zu finden und diese zudem von ausgewiesenen Wohngebietsflächen umgeben sind wird den Immissionsorten in Abstimmung mit dem Planungsträger im Rahmen der vorliegenden Begutachtung vorsorglich der höhere Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugestanden.
Die erforderliche Konfliktbewältigung erfolgt durch räumliche Anordnung, Ausschluss lärmintensiver Nutzungen sowie ergänzende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen. So wurde die Erschließung der neuen Fertigungshalle auf der Südseite angeordnet. Öffnungen des Hallenkörpers nach Norden werden vermieden. Zur Sicherstellung der Einhaltung der entsprechenden Lärmpegel werden entsprechende Maßnahmen gemäß der bereits durchgeführten Schallschutzgutachten berücksichtigt. Diese werden unter Punkt 2.2.6 Schutzgut Mensch nochmals genauer erläutert.

Mit diesen Festsetzungen wird den Anforderungen des § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen. Die planerische Lösung stellt sicher, dass keine unzumutbaren Belästigungen schutzbedürftiger Nutzungen entstehen und der Trennungsgrundsatz sachgerecht umgesetzt wird, ohne die städtebaulichen Entwicklungsziele zu behindern.

2.1.2 Mögliche Projektwirkungen

Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

- Baubedingte Wirkungen – Die Wirkungen aus der Bauphase sind der Aushub von Boden für Bodenplatten/Fundamente und die Auskofferung für die Zuwegung, sowie die Anlieferung, Errichtung und Montage der Materialien und der vorgefertigten Bauteile.
- Anlagebedingte Wirkungen – der Bau der Halle erfolgt auf intensiv genutztem Ackerland. Eine Zerschneidung von Funktionszusammenhängen ist derzeit nicht erkennbar.
  Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Größe/Höhe des Gebäudes anzunehmen. Aus diesem Grund kommt der als Eingrünung dienenden und zugleich als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen dreireihigen Hecke im Westen, Norden und Osten eine besondere Bedeutung zu.
  Kultureller Güter sowie Sachgüter und angrenzende Nutzungen werden nicht beeinträchtigt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (Lärm), Wärme, Licht, Abluft und Abgasen, sowie aus Zu- und Abfahrten.
  Aus diesem Grund wurden die Erschließung der Halle und die Verkehrswege an die Südseite der Halle gelegt, um mögliche Lärmemissionen in Richtung Ortslage zu minimieren. Darüber hinaus mindert die geplante Bepflanzung die Wirkung zum Ort hin.

Mögliche Wirkfaktoren der Anlage (s. Tab. 1, verändert und ergänzt nach LfU 2000b).

Tab.1 Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt

Schutzgüter Wirkfaktoren	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sachgüter
Baubedingte Wirkfaktoren							
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Baustraßen, etc.	X	X	X	X	-	X	-
Abwassereinleitungen, Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X	-	-
Bodenverdichtung und Bodenveränderung (durch Umlagerung und Durchmischung)	-	X	X	X	X	-	X
Oberbodenabtrag und -auftrag	-	X	X	X	-	-	X
Vorübergehende Emissionen (Licht, Lärm, Staub, Schadstoffe) und Erschütterungen	X	X	X	-	X	X	-
Stoffeintrag durch Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen, Betrieb und Wartung von Baumaschinen	X	X	X	-	-	-	-

Schutzgüter Wirkfaktoren	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft	Kultur-/ Sachgüter
bedingte Wirkfaktoren							
Flächenversiegelung	-	X	X	X	X	-	-
Beseitigung/ Veränderung vorhandener Vegetation	-	X	-	-	X	-	-
Zerschneidungswirkung und Störung von Funktionsbeziehungen und Funktionsbereichen (z.B. Kaltluftabflussbahnen, Tierlebensräume, Landschaftsbild), Barriereeffekte	-	X	-	X	X	X	-
Errichtung von Gebäuden, Erschließungs- und Nebenanlagen	-	-	-	-	-	X	-
Bodenveränderung, -umlagerung	-	-	X	X	-	-	-
Nutzungsbedingte Wirkfaktoren							
Veränderung der Vegetation	-	X	-	-	-	X	-
Emission von Schadstoffen, Gerüchen, Staub, Abwasser	X	X	X	X	X	-	-
Erhöhter Individualverkehr	X	X	X	-	X	X	-
Änderung der Beleuchtungsverhältnisse	-	X	-	-	-	X	-

Die Tabelle trifft keine Aussagen darüber ob und inwieweit ein Schutzgut durch die baulichen Maßnahmen betroffen ist. Sie zeigt lediglich auf, welches Schutzgut durch die Maßnahmen betroffen sein kann. Eine Konkretisierung erfolgt in den nachfolgenden Erläuterungen. In der Umweltprüfung sind nur die negativen Folgen zu beschreiben und zu bewerten. Daher werden im nachfolgenden Kapitel die Schutzgüter genau beschrieben, inwieweit diese Auswirkungen im Untersuchungsraum von Bedeutung sind. In einigen Fällen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erkennbar.
Grundsätzlich wird die geplante Halle und die in ihr befindlichen Maschinen nach dem neuesten Stand der Technik geplant und errichtet, so dass mögliche Umweltauswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.
Schutzgebiete werden durch die Halle nicht beeinträchtigt. Das Gelände liegt auf einer relativ ebenen Fläche, die im Mittel eine Höhe von 563,25 m DHHN aufweist (vgl. hierzu Pkt. 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild).

2.2 Beurteilung der einzelnen Schutzgüter

Auf Grundlage der vorhandenen Daten (BayernAtlas, UmweltAtlas) erfolgt eine verbal argumentative Beschreibung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter.
Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsanalyse
Laut Bodenkarte besteht der Boden aus:
660: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grusschluff (Quarzit(schiefer)).
Die natürliche Ertragsfähigkeit liegt laut Bodenfunktionskarte bei Klasse 2-gering (Spanne Bodenschätzung 28-40).
Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen liegt bei 4,5.
Das Gebiet liegt auf einem flach-welligen Höhenzug und weist im Mittel

- eine Höhe von 563,25 m DHHN auf.
- Nach Westen steigt das Gelände auf ~ 565,38 m DHHN und danach weiter an
- Nach Osten fällt das Gelände etwas ab bis auf ~562,12 m DHHN, innerhalb des Grundstücks und bis auf 534,26 m DHHN (Bereich Scheibenbach) darüber hinaus
- Nach Süden fällt das Gelände innerhalb des Grundstücks auf ~563,00 und darüber hinaus auf <544,00 m DHHN
- Nach Norden steigt das Gelände erst auf ~563,73 m DHHN (innerhalb des Grundstücks) und dann weiter auf >589,00 m DHHN an.

Konfliktanalyse
Versiegelung und Verlagerung von Böden in mittlerem Umfang für Fundamente und Erschließung (neu Versiegelung ~1.401,66 m²).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Die Kompensation für die Bodenversiegelung erfolgt im Rahmen der Ausgleichsplanung. Dabei ist zu beachten, dass die Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken ist. Das Gebäude wird nach dem neuesten Stand der Technik errichtet.
Die Mitarbeiter werden regelmäßig im Umgang mit Betriebsstoffen geschult und damit beauftragt die Flächen regelmäßig zu reinigen. Zum Ausgleich der Versiegelung wird eine 3-reihige Hecke mit Überhältern (~1.007,95 m²) gepflanzt.
Aufgrund der Lage am Ortsrand, im Umfeld weiterer Gewerbebetriebe, der geringen Ertragsfähigkeit der Böden an dieser Stelle und unter der Maßgabe des sensiblen Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird der Eingriff als eher gering eingestuft.

Erheblichkeit: **gering**

2.2.2 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsanalyse
Das Plangebiet liegt, wie der gesamte Ort im Bereich eines flachwelligen Höhenzuges, am südlichen Ortsrand von Fuchsmühl.
Das Planungsgebiet stellt keinen klimatisch bedeutsamen Bereich dar.

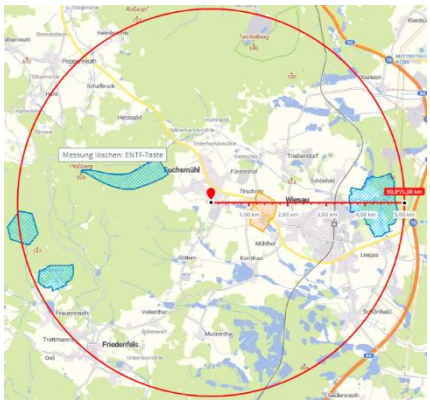
Konfliktanalyse
Durch Bebauung und Versiegelung kann es zu Temperaturerhöhungen kommen. Jedoch sind aufgrund der im Jahresverlauf auch vegetationsfreien Zeiten auf der Ackerfläche die Temperaturunterschiede nicht so gravierend.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Die Versiegelung von Boden ist auf das Mindestmaß zu beschränken.
Durch die Anpflanzung der Hecke wird jedoch die kleinklimatische Situation verbessert.

Erheblichkeit: **gering**

2.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsanalyse
Im weiteren Umfeld des Bebauungsplan-Gebietes gibt es 4 Trinkwasserschutzzonen, jedoch keine Gewässerschutzzonen. Die nächstgelegene TWSZ ist die WV Fuchsmühl, Quellfassung Steinbrunnen nordwestlich des Standortes, in 1,2 km Entfernung. Aufgrund des welligen Reliefs hat das Plangebiet jedoch keinen Einfluss auf die TWSZ.
Desgleichen gilt für das Heilquellenschutzgebiet „König-Otto-Bad“, welches ca. 1,10 km östlich des Standortes liegt.



Quelle: BayernAtlas 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

Der Standort wird lt. Bodenfunktionskarte 1:25.000 als carbonatfreier Standort mit geringem Wasserspeichervermögen angegeben.
Außer dem Scheibenbach, der in Fuchsmühl entspringt und den Ort von Nordwesten nach Südosten durchquert gibt es keine Fließ-/Gewässer im näheren Umfeld der Anlage. Dieser wird jedoch durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

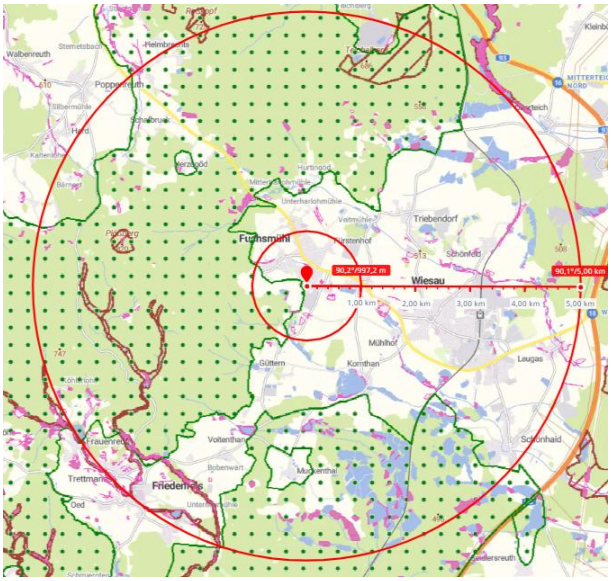
Konfliktanalyse
Durch die Neuversiegelung von ~1.401,66 m² wird diese Fläche der freien Versickerung von Regenwasser entzogen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Auf den verbleibenden neu anzulegenden Grünflächen ist der Einsatz von Dünger, Pestiziden und Insektiziden verboten.
Sauberes Niederschlagswasser kann in den umgebenden Grünflächen frei versickert werden. Im November 2025 wurde ein Sickertest von der Piewak & Partner GmbH auf dem Grundstück mit der Flurnummer 496/1 in der Gemarkung Fuchsmühl durchgeführt. Der Wasserdurchlässigkeitswert k_f der gesättigten Zone beträgt 7,06 · 10^{-5} m/s. Die Errichtung einer Versickerungsanlage ist somit möglich.

Erheblichkeit: **gering**

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsanalyse
Durch die Errichtung der baulichen Anlagen ist unmittelbar nur intensiv genutztes Ackerland betroffen. Ein Vorkommen besonders geschützter Arten ist auch aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden Bebauung/Nutzung für diesen Bereich nicht zu erwarten.
Quelle: BayernAtlas 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für



Kartographie und Geodäsie (2022)

Die Karte zeigt, dass weder geschützte Biotope noch Schutzgebiet von nationaler/internationaler Bedeutung durch die Baumaßnahme unmittelbar betroffen sind. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass auf der derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerfläche geschützte Tier und Pflanzenarten vorkommen.

Konfliktanalyse
Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich der Ortslage Fuchsmühl und der intensiven Nutzung als Ackerland ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Maßnahme betroffen sind

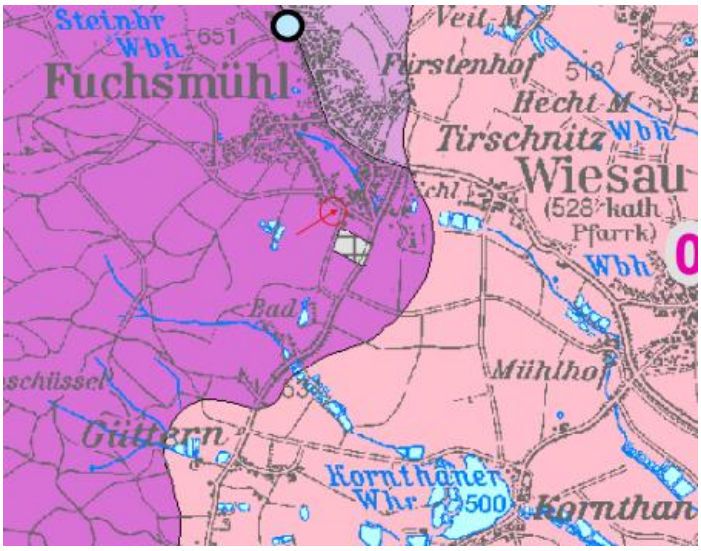
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Fensterflächen und Glasfassaden, die aufgrund hoher Transparenz oder Vegetationsspiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko aufweisen, sind mit wirksamen, dauerhaft sichtbaren Vogelschutzmaßnahmen auszustatten. Zulässig sind insbesondere geprüfte, strukturierte oder markierte Gläser sowie im Glas integrierte Muster (z. B. keramischer Siebdruck, punkt- oder linienförmige Markierungen oder UV-aktive Systeme), die nachweislich eine wirksame Vogelschlagprävention gewährleisten. Nicht ausreichend sind dekorative oder flächige Verdunkelungselemente ohne nachgewiesene Schutzwirkung. Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zulässig. Bei Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Bei Auftreten geschützter Arten sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren. Streulicht ist zu vermeiden. Es sind Insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
Die geplante Hecke wird Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten darstellen.

Erheblichkeit: **gering**

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsanalyse

Die hügelige Landschaft ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen und ausgedehnte Waldgebiete geprägt, die teilweise mit linearen Gehölzstrukturen und Streuobstwiesen durchsetzt ist.
Der Scheibenbach durchzieht die Ortslage von Fuchsmühl, ist aber von der Maßnahme nicht betroffen. Daneben finden sich kleine bis mittlere Ortslagen.
Das Landschaftsbild wird gemäß dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild[1] in seiner charakteristischen landschaftlichen Eigenart als überwiegend sehr hoch (5) eingestuft. Entsprechend stellt die Bebauung in diesem Bereich einen starken Eingriff in das Landschaftsbild dar und ist nach Möglichkeit vor Ort zu kompensieren.



Quelle: Schutzgut Landschaftsbild – Region 6 Oberpfalz (roter Pfeil)

Konfliktanalyse

Das Gebiet liegt auf einem flach-welligen Höhenzug und weist im Mittel

- eine Höhe von 564,00 m DHHN auf.
- Nach Westen steigt das Gelände auf ~ 565,38 m DHHN und danach weiter an
- Nach Osten fällt das Gelände etwas ab bis auf ~562,12 m DHHN, innerhalb des Grundstücks und bis auf 534,26 m DHHN (Bereich Scheibenbach) darüber hinaus
- Nach Süden fällt das Gelände innerhalb des Grundstücks auf ~563,00 und darüber hinaus auf <544,00 m DHHN
- Nach Norden steigt das Gelände erst auf ~563,73 m DHHN (innerhalb des Grundstücks) und dann weiter auf >589,00 m DHHN an,

Die Errichtung der Halle mit einer Höhe von ca. 8,15 m kommt hier zum Tragen. Die Bebauung an dieser Stelle stellt einen Lückenschluss dar. Sie korrespondiert weitestgehend mit der Höhe der Gebäude der westlich gelegenen Straßenmeisterei und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet.

[1] Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild – Region 6 Oberpfalz-Nord – 2013, Landschaftsbüro Pirkl, Riedel, Theurer, im Auftrag des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Durch einen anderen Vorhabenträger wird südlich des Bebauungsplan-Gebietes eine PV-Freiflächenanlage geplant, die zur freien Landschaft hin eine Eingrünung erhalten soll.

Quelle: GoogleEarth, 13.08.2025

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Eingrünung am West-, Nord- und Ostrand des Plangebietes auf einem 6,00 m breiten Streifen durch eine 3-reihige Hecke mit Überhältern, in Verbindung mit der Eingrünung der geplanten PV-Freiflächenanlage stellt eine gute Einbindung in die Landschaft auch zur Ortslage hin dar. Die farbliche Gestaltung des Gebäudes soll den örtlichen Bauvorschriften folgen und muss mit dem Bauamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Erheblichkeit: **mittel – (gering)**

2.2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Fuchsmühl und wird derzeit als intensives Ackerland genutzt. Die nächste Wohnbebauung (MD + WA) befindet sich nördlich der Gütterner Straße in ca. 50 m Entfernung zum geplanten Bauwerk.

BayernAtlas 2025 (unmaßstäblich)- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

Konfliktanalyse

Die Bebauung an dieser Stelle stellt einen Lückenschluss dar. Aufgrund der westlich des Plangebiets liegenden Straßenmeisterei und des östlich gelegenen Gewerbegebietes besteht hier eine Vorbelastung bezüglich des Verkehrslärms und im Rahmen der auf den Flächen stattfindenden Arbeiten.
Durch den Fertigungsbetrieb der Firma Steelbrand erhöht sich die Verkehrsbelastung durch Materialanlieferungen und den Abtransport fertiger Bauteile in überschaubarem Maße. Laut Betriebsbeschreibung sind bis zu zwei LKW pro Tag für Anlieferungen vorgesehen. Die Auslieferung erfolgt mittels betriebseigener Kleintransporter. Auf dem Firmengelände kommen ein Elektrostapler, ein Handhubwagen sowie ein Dieselstapler zum Einsatz.
Die Dauer der einzelnen Be- und Entladevorgänge beträgt jeweils wenige Minuten.
Es gibt keinen nennenswerten Kundenverkehr.
Die voraussichtlichen Betriebszeiten sind montags bis donnerstags von 7:00 bis 17:00 Uhr (8,5 Stunden Betriebszeit) sowie freitags von 7:00 bis 12:00 Uhr (4,5 Stunden Betriebszeit).
Die geplanten bzw. voraussichtlichen Laufzeiten der einzelnen schalltechnisch relevanten Maschinen sind montags bis donnerstags von 7:00 bis 12:00 Uhr sowie von 13:00 bis 17:00 Uhr und freitags von 7:00 bis 12:00 Uhr.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Minimierung der Lärm-/Schadstoffbelastung wurde das Gebäude mit seinen Zugängen nach Süden ausgerichtet. Hier, südlich des Gebäudes befinden sich auch die asphaltierten/betonierten verkehrlichen Erschließungsflächen, so dass Geräuschemissionen aus der Halle heraus, sowie durch Fahr- und Rangierverkehr durch die Halle zur Ortslage hin abgeschirmt werden.
Darüber hinaus werden im Norden, Westen und Osten 3-reihige Hecken mit Überhältern gepflanzt.
Die betroffenen, angrenzenden Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich einer verbindlichen Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fuchsmühl sind diese Grundstücke als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da sich auf den relevanten Grundstücken ausschließlich Wohnhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden (z. B. Garagen) befinden und diese zudem von ausgewiesenen Wohngebietsflächen umgeben sind, wird den Immissionsorten in Abstimmung mit dem Planungsträger im Rahmen der vorliegenden Begutachtung vorsorglich der höhere Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugestanden. Dementsprechend wurden auf Grundlage eines durchgeführten Schallschutzgutachtens, entsprechende Maßnahmen festgelegt, um eine möglichst verträgliche Integration der Produktionshalle zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis[2]:

1. Mit Ausnahme des Betriebs heizungstechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpen) ist der Betrieb (einschließlich aller Liefer- und Ladetätigkeiten) auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr zu beschränken.
2. Die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w der Außenbauteile dürfen im betriebsfertig eingebauten Zustand die folgenden Werte nicht unterschreiten:

Fassaden/Dach:	R'w ≥ 25 dB
Fenster:	R'w ≥ 25 dB
Türen:	R'w ≥ 25 dB
Tore:	R'w ≥ 20 dB

3. Die Tore zur Fertigungshalle sind während des Betriebs im Inneren mit Ausnahme betriebsnotwendiger Ein- und Ausfahrten dauerhaft geschlossen zu halten.
4. Fenster zur Fertigungshalle dürfen während des Betriebs im Inneren gekippt, nicht jedoch vollständig geöffnet werden.
5. Türen zur Produktionshalle sind während des Betriebs im Inneren dauerhaft geschlossen zu halten.
6. Der Schallleistungspegel der Wärmepumpe darf – unter Berücksichtigung eventuell notwendiger Zuschläge für Ton bzw. Impulshaltigkeit – bei Volllastbetrieb Lw,max. 75 dB(A) nicht überschreiten.

„Die vorliegende schalltechnische Begutachtung weist somit nach, dass der Betrieb der Fertigungshalle eines Metallbaubetriebs im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

[2] Vgl. hierzu: Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz „Gütterner Straße-Fuchsmühl“, 03.03.2026, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik - Akustik

Bebauungsplans nach den Maßgaben der aufgeführten Betriebsbeschreibung realisiert werden kann. Mögliche schalltechnische Konflikte können auf Vollzugsebene sachgerecht durch verhältnismäßige und betriebsübliche Auflagen (z. B. Festlegung von Lieferzeiten, Öffnung zustände, erforderliche Bau-Schalldämm-Maße etc.) gelöst werden. Entsprechende Maßnahmen sind exemplarisch in Kapitel 7 aufgeführt. Folglich liegt hier keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vor und die Schallschutzziele im Städtebau können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als erfüllt angesehen werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallimmissionsschutz werden daher als nicht erforderlich angesehen.“ Im Bebauungsplan wurden jedoch vorsorglich entsprechende Festsetzungen getroffen.

Erheblichkeit: **gering**

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter

Bestandsanalyse
Archäologische Bodenfunde finden sich in Fuchsmühl bisher nur im Bereich der Schlossanlage von Fuchsmühl (Mittelalter, frühe Neuzeit).
Im direkten Umgriff des geplanten Standortes gibt es keine Bodendenkmalfunde.

Konfliktanalyse
Es erfolgen keine Eingriffe in bekannte Kulturgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Grundsätzlich sind jedoch bei Erdarbeiten die Maßgaben des Denkmalschutzes verbindlich.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.
Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG.
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
(2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
(3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
(4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(5) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Erheblichkeit: **gering**

2.2.8 Wechselwirkungen

Bestandsanalyse

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Das Wirkungsgefüge spiegelt nicht die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wider und kann auch nicht in seiner Gesamtheit gezeigt werden.
Es gibt Schutzgutinterne und Schutzgutübergreifende Wechselwirkungen.
Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Bauvorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen miterfasst. So beeinflussen sich z. B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.
Der Mensch nimmt eine Sonderrolle innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild spiegeln sich in der Ermittlung und Beschreibung der Vorbelastungen wider und sind in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingeflossen.

Tab. 2: Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind möglich/ wahrscheinlich:

	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur und Sachgüter
Menschen			X	X	X	X	
Tiere und Pflanzen			X	X	X	X	
Boden	X	X		X	X	X	
Wasser	X	X	X		X	X	
Klima und Luft	X	X	X	X			
Land-schaft	X	X	X	X			
Kultur und Sachgüter							

Die Tabelle stellt nur mögliche Wechselwirkungen dar, macht jedoch keine Aussage über tatsächliche Wechselwirkungen.

Konfliktanalyse

Zusammenhänge in Form von Wechselwirkungen können sich durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben, die sich neben dem beabsichtigten, günstigen Effekt für ein Schutzgut nachteilig für ein anderes Schutzgut auswirken. Dieser Umstand wurde bei der Planung der für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen berücksichtigt.

Es konnten keine, über die bereits unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen ermittelt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer Aufwertung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, zu einer Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und bewirken Entlastungen in den Schutzgütern Wasser, Boden und Mensch.

3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandserfassung und Bewertung

Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche in Ortsrandlage. Sie wird derzeit, zwischen Straßenmeisterei und Gewerbegebiet, als Lücke in der Bebauung wahrgenommen.

3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Haupteingriffsfaktor stellt im vorliegenden Fall die Versiegelung von ~ 1.401,66 m² Bodenfläche dar. Wodurch diese Fläche der regulären Bodenfunktion entzogen und die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser eingeschränkt wird.
Diese Faktoren führen jedoch nicht zu einer Erhöhung des Ausgleichsbedarfs.

3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Fläche Biotopnutzungstyp (m^2) * Wertigkeit Biotopnutzungstyp (WP/m^2) * Beeinträchtigungsfaktor () = Kompensationsumfang (WP)
Durch die Baumaßnahmen werden

- ca. 1.401,66 m² intensiv genutztes Ackerland voll versiegelt.

Beeinträchtigte Fläche	Fläche m^2	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensations-bedarf
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	1.401,66 m²	2	1	2.803,32 WP
SUMME				**2.803,32 WP**

Aus der Versiegelung des Bodens ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **2.803,32 Wertpunkten.**

3.4 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsumfang wird anhand der Wertigkeit des Prognosezustands (WP/m^2), abzüglich des „Timelag“ (WP/m2), zuzüglich möglicher Aufwertung (WP/m2) abzüglich der Wertigkeit des Ausgangszustandes (WP/m^2) ermittelt und stellt so den möglichen Kompensationsumfang dar. Zur Kompensation der Eingriffe solle am West-, Nord- und Ostrand des Plangebietes eine 3-reihige Hecke mit Überhältern gepflanzt werden.

Kompensationsfläche	Prognose	Timelag	Wert Ausgangs-zustand	Fläche	Kompensations-umfang
B112 mesophile Hecke (~174,1 x 6,0 m) auf Intensivackerland	10	0	-2	1.007,95 m²	8.063,60 WP
SUMME					**8.063,60 WP**

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommt es scheinbar zu einer Überkompensation, welche dadurch ausgeglichen werden.
Dies ist jedoch verschiedenen Faktoren geschuldet:

- eine umfassende Einbindung in die Landschaft (Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz der Ortslage und der nördlich gelegenen Wohnbebauung (Schutzgut Mensch)

Die Pflanzung der Baumreihe am Südrand des Grundstücks dient ausschließlich der Einbindung in das Landschaftsbild.

Wirkung der Maßnahmen:

Die Maßnahme soll sich wie folgt auswirken:

- Kompensation der Bodenversiegelung.
- Schaffung eines Lebensraums und einer Vernetzungsstruktur für Vögel, Kleinsäuger und Insekten
- Kompensation des Eingriffs in das Landschaftsbild
- Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung

Pflanzqualitäten

Pflanzung von 3-reihigen, mesophilen Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 3), Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, mit Entwicklung von Heckensäumen (Altgrasfluren) durch Selbstbegrünung, Mahd alle 2 Jahre zur Offenhaltung.
Die Pflanzqualitäten sind wie folgt (Pflanzliste: siehe Planausfertigung Bebauungsplan):

- Bäume (siehe Pflanzliste im Anhang) – Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v, m./o. Ballen
- Sträucher (siehe Pflanzliste im Anhang) – Pflanzqualität: 2 x v, 3 Triebe

Es dürfen ausschließlich autochthone, gebietseigene Gehölze verwendet werden. Der Nachweis hierzu ist zu erbringen.

Die Grünflächen sind als extensive Grünflächen unter Verwendung einer Mischung mit zum Einsatz kommenden Regio-Saatgut der Ursprungsregion 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge u. Vogtland anzulegen.
- Düngung (mineralisch wie organisch) sowie Pestizideinsatz sind verboten
- Die Flächen sind 1-2 mal jährlich abzumähen, frühestens Mitte Juni. Nach drei bis vier Jahren genügt es, diese Bereiche
einmal pro Jahr abzumähen. Das Mähen hat abschnittsweise zu erfolgen, so dass sich immer gemähte und ungemähte
Bereiche abwechseln. Es hat eine insektenschonende Balkenmäher-Mahd zu erfolgen, kein Mulchen.
- Das Mahdgut ist abzuräumen
- Die Hecken sollen abschnittweise, frühestens nach 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Das Schnittholz ist entweder zu Totholzhaufen aufzusetzen und/oder einer geregelten Verwertung zuzuführen.
- Obstbäume sind entsprechend ihrer Art zu pflegen. Pflegeschnitte dürfen nur im Herbst, nach dem Laubfall durchgeführt
werden.

Herstellung der Maßnahmen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens innerhalb der zwei auf den Baubeginn folgenden Pflanzperioden gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde nachzuweisen.
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in das Ökoflächenkataster zu übernehmen.

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die zuvor beschriebenen Erhebungen haben gezeigt, dass die geplanten baulichen Maßnahmen sowohl eine Versiegelung von Boden beinhalten als auch einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Die einzelnen Schutzgüter (Boden, Wasser usw.) sind im für ein derartiges Bauvorhaben üblichen Umfang betroffen und können im Rahmen der Ausgleichsplanung kompensiert werden.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch eine 3-reihige Hecke mit Überhältern, welche auch dem Schutz der Ortslage und der nördlich gelegenen Wohnbebauung dient.
Darüber hinaus wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus Bäumen 2. Ordnung (autochthon) mit einem Abstand von 20,00 m untereinander gepflanzt. Dies dient der Einbindung in das Landschaftsbild.
So wird den Umweltbelangen und den Anliegen der Bewohner von Fuchsmühl Rechnung getragen.

Marktredwitz, 12.06.2026

aufgestellt Dipl.-Ing. Gudrun Hilgers

5 Pflanzliste

Erläuterung der Gehölz-Ordnungsklassen:

1. Wuchsordnung / Wuchsklasse 1: großer Baum ab 20 m Wuchshöhe
2. Wuchsordnung / Wuchsklasse 2: mittelgroßer Baum zwischen 10 m und 20 m
3. Wuchsordnung / Wuchsklasse 3: kleiner Baum bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m

Artenliste

Bäume 1. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling

Gehölze 3. Ordnung.- Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister (mind. 60-100 cm hoch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Heimischer Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Heimische Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sowie regionaltypische Obstsorten als Hochstamm mit einem StU 8-10.
alte örtlich bewährte Sorten - Zwetschge, Mirabelle, Kirsche, Apfel, Birne, Quitte; Walnuss als Solitär