

MARKT SCHIRNDING  
LANDKREIS WUNSIEDEL



**Begründung**

**für die**

**2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“**

**Gemarkung Schirnding**

Entwurf – Stand: Januar 2026

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Verfahrensstände Bauleitplanung .....	4
1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan .....	4
1.2 Plangebiet.....	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes .....	4
2.1 Lage im Raum .....	4
2.2 Geographische Übersicht / Landschaft .....	8
3. Bebauungsplan.....	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	9
4. Erschließung.....	9
4.1 Verkehrserschließung.....	9
4.2 Wasserversorgung.....	9
4.3 Abwasserentsorgung.....	9
4.4 Stromversorgung.....	9
5. Umweltbericht .....	10
5.1 Einleitung .....	10
5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung .....	10
5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....	10
5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung .....	11
5.2.1 Schutzgut Mensch – Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung .....	12
5.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	13
5.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze .....	13
5.2.4 Schutzgut Landschaftsbild .....	14
5.2.5 Schutzgut Boden .....	14
5.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft .....	15
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....	15
5.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter .....	15

Begründung zur Grünordnung für die 2. Änderung des  
Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“  
- Entwurf vom Januar 2026

5.4.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	16
5.4.3	Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung .....	16
5.4.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	18
5.4.5	Weitere grünordnerische Festsetzungen .....	19
5.4.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
5.4.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken .....	20
5.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	21
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21
	Anhang I: Pflanzliste .....	22

## 1. Verfahrensstände Bauleitplanung

### 1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Der Markt Schirnding verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 10.07.2002.

Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich überwiegend eine Gemischte Baufläche (M) vor, lediglich im südlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> ist eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der abweichende südliche Bereich wird bei der nächsten Flächennutzungsplanaufstellung angepasst.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“ im Markt Schirnding ist die Erstellung einer Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) notwendig.

### 1.2 Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1,53 ha. Die Flächen werden als Mischgebietsfläche (MI und MI e) ausgewiesen.

### 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes will der Markt Schirnding die auf den Grundstücken vorhandenen Privaten Grünflächen überarbeiten und damit eine sinnvolle Bebauungsmöglichkeit schaffen.

## 2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

### 2.1 Lage im Raum

Der Markt Schirnding liegt im Landkreis Wunsiedel, Regierungsbezirk Oberfranken. Naturräumlich liegt Schirnding im Thüringischen-Fränkischen Mittelgebirge in der Großlandschaft Östliches Mittelgebirge. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Fichtelgebirge (NP-00011, [BAY-12]).

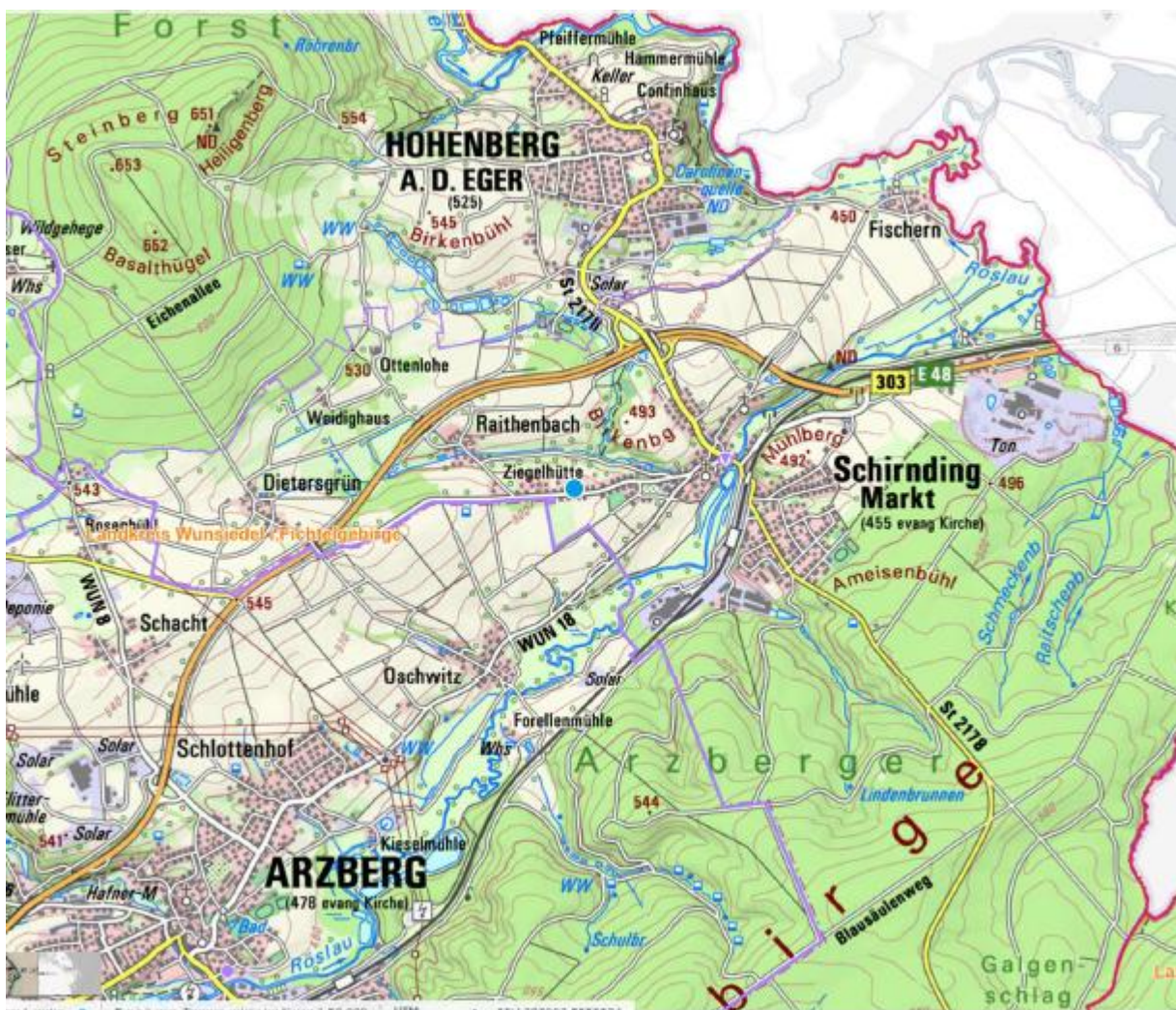
Das Plangebiet liegt an der Thiersheimer Straße im Markt Schirnding.

Begründung zur Grünordnung für die 2. Änderung des  
Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“  
- Entwurf vom Januar 2026

Nachbargemeinden sind, von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Stadt Hohenberg a.d. Eger, Gemeinde Libá (Liebenstein) Tschechien, Gemeinde Pomezí nad Ohří (Mühlbach), Tschechien und Stadt Arzberg.

Der Markt Schirnding gliedert sich in 8 Gemeindeteile.

Das Mischgebiet liegt an der Thiersheimer Straße in westlicher Ortslage von Schirnding. Durch den Ort Schirnding fließt die Röslau.



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 495 m ü.NN.





## 2.2 Geographische Übersicht / Landschaft

Die Lage am Nordrand des Kohlwaldes im Fichtelgebirge, nahe der Grenze zur Tschechischen Republik, ist geprägt von der Landschaft der Selb-Wunsiedler-Hochfläche mit gering bewegtem Relief, Waldflächen und landwirtschaftlicher Nutzung.

Hauptgestein des Fichtelgebirges ist der Granit, der in vielen unterschiedlichen Farbvarianten vorkommt, von gelblich oder rötlich schimmernd bis hin zum weltberühmten blauen Kösseine-Granit. Daneben findet man Gneise, Basalt, Phyllitschiefer, Marmor, Quarz, Proterobas, Speckstein und vieles mehr.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur liegt bei 6° Celsius im Jahr, bei mittleren Niederschlagssummen zwischen 550 und 600 mm pro Jahr und einer mittleren Zahl der Sommertage von 20 bis 30 Tagen im Jahr. Das Plangebiet liegt anhand des Trockenheitsindex 40 im Übergangsbereich von trocken bis mäßig feucht.

Die vorherrschende Windrichtung ist Nordost bzw. Südost.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region 5 Oberfranken-Ost.

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald zählen.

Die Baumschicht wird von Tannen (Abies) und Buche (Fagus) beherrscht; in feuchteren Lagen finden sich Schwarzerlen (Alnus).

## 3. Bebauungsplan

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Fl.Nrn. 253/20 und 253/29 werden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die weiteren Grundstücke Fl.Nrn. 239, 240, 243, 243/1, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7 und 243/8 werden als Mischgebiet (MI e) ausgewiesen, mit der Einschränkung, dass hier Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO nicht zugelassen sind.

Folgende baulichen Nutzungen werden festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II bzw. III (Fl.Nrn. 253/20 und 253/29)
Höhe der baulichen Anlagen	WH max. 4,50 m bzw. WH max. 6,50 m (Fl.Nrn. 253/20 und 253/29)

### 3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Für das Baugebiet wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Weiterhin werden folgende Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt:

a) Fl.Nrn. 243, 243/1, 243/4, 243/5, 243/6, 243/7 und 243/8

In diesem Bereich wird eine Baugrenze festgesetzt, die im Norden im Abstand von 5,0 m und im Westen, Süden und Osten jeweils im Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze begrenzt wird.

b) Fl.Nrn. 239, 240, 253/20 und 253/29

In diesem Bereich wird eine Baugrenze festgesetzt, die im Norden, Westen, Süden und Osten jeweils im Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze begrenzt wird.

## 4. Erschließung

### 4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Thiersheimer Straße und den Leitenweg.

### 4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, die von der Energieversorgung Selb-Marktredwitz (ESM) betrieben wird. Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

### 4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über das Regenüberlaufbecken Schirnding zur Sammelkläranlage Arzberg.

### 4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Bayernwerk gesichert.

## 5. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“ im westlichen Bereich der Gemarkung Schirnding wird diese Umweltprüfung wie folgt abgehandelt:

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“ im westlichen Bereich der Gemarkung Schirnding sollen die festgesetzten Grünflächen im bestehenden Mischgebiet in Bauflächen geändert werden.

#### 5.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Begründung zur Grünordnung für die 2. Änderung des  
Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“  
- Entwurf vom Januar 2026



Auszug aus Bayern Atlas – Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge innerhalb bebautem Gebiet.

## 5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Plangebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 5.2.1 Schutzgut Mensch – Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

##### **Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in bebauter Umgebung und wird von Verkehrslärm belastet. Die Thiersheimer Straße führt in den Ort Schirnding zur Hauptstraße WUN8 bzw. Staatsstraße St2178, im Westen führt die Thiersheimer Straße zur Bundesstraße B303.

Im Norden und Osten befinden sich bebaute Flächen und Ackerflächen, welche sich im Naturpark Fichtelgebirge befinden.

Die Fläche spielt aufgrund der Nutzung als Mischgebiet keine Rolle für die Erholung.

Die geplante Änderung der Grünflächen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Freizeit und Erholung.

Ansonsten wird das Plangebiet nicht als örtlicher Erholungsraum genutzt. Überörtliche Wander- und Radwege sind nicht betroffen.

##### **Auswirkungen**

Die Änderung der Grünflächen im Mischgebiet hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Freizeit und Erholung. Lärm- und Verkehrsbelastungen bleiben bestehen.

##### **Ergebnis**

Durch die Änderung der Grünflächen im Mischgebiet im westlichen Bereich von Schirnding entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung, Lärm, sowie Freizeit und Erholung nur unwesentliche Störungen. Die Umweltauswirkungen können als **gering** eingestuft werden.

## 5.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### **Beschreibung Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete sowie Bodendenkmäler bekannt.

Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan des Marktes Schirnding auf bebauter Fläche.

### **Ergebnis Sach- und Kulturgüter**

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist nicht betroffen.

## 5.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

### **Beschreibung**

Das Plangebiet liegt in bebauter Lage und wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Aufgrund der Mischgebietsnutzung sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden.

Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen.

### **Auswirkungen**

Während der Bauzeit bei Baumaßnahmen kann es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen kommen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln. Die Baufeldfreimachung bei Baumaßnahmen sollte zur Vermeidung und Minimierung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

### **Ergebnis**

Für die Schutzgüter Tier und Pflanze ist aufgrund der Lage im bebauten Bereich eine gewisse Artenvielfalt vorhanden.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsfestsetzungen als **gering** angesehen.

#### 5.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

##### **Beschreibung**

Der gesamte Bereich ist ländlich strukturiert, von Dörfern und landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Das Mischgebiet liegt in einer hügeligen Landschaft, westlich von Schirnding in der Nähe der Staatsstraße St2178 im östlichen Bereich und der Bundesstraße B303 im westlichen Bereich.

##### **Auswirkungen**

Die geplante Änderung der Grünflächen in Bauflächen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

##### **Ergebnis**

Die geplante Bebauungsplanänderung mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet, einen Ausgleich zu schaffen und die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Trotz der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **mittel** eingestuft.

#### 5.2.5 Schutzgut Boden

##### **Beschreibung**

Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung grundsätzlich geeignet.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit mittlerer Ertragsfähigkeit, regional betrachtet mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl beträgt 30 bzw. 31 für den Landkreis Wunsiedel).

##### **Auswirkungen**

Durch die Änderung der Grünflächen in Bauflächen wird keine festgesetzte Grundfläche der Gesamtfläche versiegelt. Dies wird entsprechend bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt.

##### **Ergebnis**

Es sind aufgrund der o.g. Ausführungen Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 5.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

##### **Beschreibung**

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

##### **Auswirkungen**

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die bauliche Nutzung des Plangebietes hat keine negativen Auswirkungen auf das vorgenannte Schutzgut Wasser/Klima/Luft.

Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

##### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

#### 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Mischgebietsflächen bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

#### 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### 5.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Festsetzung und Ausweisung einer Ausgleichsfläche
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Festsetzung zur Durchgängigkeit bei Einfriedungen für Kleintiere durch 15 cm Bodenfreiheit
- Düngung und chemische Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
- Verminderung von Bodeneingriffen durch schonlichen Umgang

#### 5.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Plangebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge und wird derzeit als Mischgebiet genutzt.

Aufgrund der Topografie ist eine größere Fernwirkung des Mischgebietes nicht gegeben, insbesondere im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen Grünbeständen.

Direkt im Planbereich sind aufgrund der Mischgebietsnutzung keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen auf feldbrütende Vogelarten sind zu berücksichtigen.

Im direkten Umgriff befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Straßen.

Während Bauphasen ist mit Störungen zu rechnen, hier kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen.

#### 5.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,59 ha.

Die festgesetzten Grünflächen haben eine Größe von ca. 0,35 ha und liegen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 239, 240, 243, 243/1 und 243/6 (an der nördlichen Grenze).

Die Änderung von Grünflächen in Bauflächen hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

Für die festgesetzten Grünflächen können laut Leitfaden die Schutzkategorie I (BNT geringer Bedeutung) ein Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) von 0,4 und somit ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt werden.

### Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

(gemäß Abb. 9: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs aus dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), (Ergänzte Fassung), Dezember 2021)

**Abb. 9 | Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Bedeutung der Schutzgüter*	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen, vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor
<b>BNT geringer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a	3	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bis zu minus 20 %
<b>BNT mittlerer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b	8	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	bis zu minus 20 %
<b>BNT hoher Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 11 und 15 gemäß Anlage 1 Liste 1c und Biotopwertliste	11 12 13 14 15	Fläche in m <sup>2</sup>	1	bis zu minus 20 %

\* Sofern die Bedeutung der Arten, der abiotischen Schutzgüter oder des Landschaftsbildes höher als die der BNT ist, ist eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs zu prüfen. Der Aufschlag kann in Form einer Erhöhung der Wertpunkte oder über eine Vergrößerung der Maßnahmenflächen erfolgen. Der Aufschlag ist im Umweltbericht zu begründen.

Die überbaubare Fläche (Eingriffsfläche) innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,35 ha.

Gemäß Bestandserfassung/-bewertung ist dieser Eingriffsfläche eine geringe naturschutzrechtliche Bedeutung zuzuordnen.

Gemäß Liste 1c aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung vom Dezember 2021 ist die Eingriffsfläche aufgrund der geringen naturschutzrechtlichen Bedeutung (BNT geringer Bedeutung) mit 3 Wertpunkten einzustufen.

Daraus ergibt sich gemäß Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bei einer Eingriffsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> x 3 Wertpunkte BNT/m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor 0,4 insgesamt 4.200 Wertpunkte auszugleichen.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.400 m<sup>2</sup> (3 WP/ m<sup>2</sup>).

Diese Wertpunkte können mit folgendem Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014 ausgeglichen werden:

- BNT B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland: Bedeutung mittel, 11 Wertpunkte je m<sup>2</sup>,  
d.h. für 4.200 Wertpunkte wird durch die Aufwertung von 8 Wertpunkten je m<sup>2</sup> eine Fläche von ca. 525 m<sup>2</sup> notwendig.

### **Geplante Ausgleichsflächen**

A1	Anpflanzung von 5 Obstbäumen	<u>525 m<sup>2</sup></u>
	Ausgleichsfläche insgesamt:	525 m <sup>2</sup>

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

#### 5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Mischgebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 470/4, Gemarkung Kothigenbibersbach.

### **Ausgleichsfläche A1** **Pflanzfläche**

**525 m<sup>2</sup>**

Ausgangszustand:

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Anpflanzung von 5 Obsthochstämmen, der erste im Abstand von 5 m vom Feldrand, dann im Abstand von 10 m aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität der Obsthochstämme H. 3xv. m.Db. StU 10-12 cm im Abstand von 10 m

Der geforderte Pflanzabstand von 5,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie zu den vorhandenen Straßen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

(siehe Anhang I: Pflanzliste)

#### 5.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

##### Bestandssicherung/ Pflanzenerhaltungsgebot

Vorhandene Vegetationsbestände im Plangebiet und in den Randbereichen sind zu erhalten und während Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Die öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

##### Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Fertigstellung einer Baumaßnahme planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

##### Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

#### Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

#### 5.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet → wurde berücksichtigt,
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte) → wurde berücksichtigt
- Landwirtschaftliche Nutzung/ Bonität der Flächen → wurde berücksichtigt
- Bereiche, die für den Tourismus oder die Naherholung von Bedeutung sind → nicht betroffen
- Bewertung möglicher Eignungsflächen → wurde durchgeführt, es handelt sich um einen Standort mit Siedlungsanbindung

#### 5.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung, sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungsplans, sowie die Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand und die Verkehrsbelastungen der nahe gelegenen Staatsstraße bzw. Bundesstraße.

## 5.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Markt Schirnding hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 470/4, Gemarkung Kothigenbibersbach das angestrebte Ziel erreichen.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung von Grünflächen im „Mischgebiet an der Thiersheimer Straße“ im Markt Schirnding mit insgesamt ca. 0,35 ha in Bauflächen westlich der Ortslage Schirnding kann genehmigt werden, da ein Ausgleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 470/4, Gemarkung Kothigenbibersbach in Form von Neuanpflanzungen gemäß der Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung unter Punkt 5.4.3 mit einer Fläche von 525 m<sup>2</sup> erfolgen kann.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich ansonsten keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder FFH- bzw. Natura 2000-Gebiete im Plangebiet befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Markt Schirnding, den .....

Veitshöchheim, im Januar 2026



---

Karin Fleischer  
Erste Bürgermeisterin

Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitekt bdlA

## Anhang I: Pflanzliste:

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

### Obstgehölze - Auswahl an Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche, Mirabelle, Reneklode

#### 1. Malus domestica – Apfelsorten:

Cox Orange, Boskoop, Gerlinde, Goldparmäne, Elstar, Jonagold, Weißer Klarapfel, Jakob Fischer, Alkmene, Gloster, Idared, Jonathan

#### 2. Pyrus communis – Birnensorten:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Bosc`s Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Clapps Liebling, Alexander Lucas, Stuttgarter Geisshirtle, Rote Williams Christbirne, Williams Christbirne, Köstliche von Charneu

#### 3. Prunus avium, cerasifera - Süß-/ Sauerkirschsorten:

Regina, Ludwigs Frühe, Grosse Prinzessin, Sunburst. Grosse Schwarze Knorpel, Büttners Rote Knorpel, Schattenmorelle, Morellenfeuer

#### 4. Prunus italianica, syrica - Pflaume, Zwetsche, Mirabelle, Reneklode

Bühler Frühzwetsche, Ersinger Frühzwetsche, Graf Althans Reneklode, Grosse Grüne Reneklode, Gute von Bry Pflaume, Italienische Zwetsche, Hauszwetsche, Lützelsachser Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, The Czar, Wangenheimer Frühzwetsche, Ontariopflaume