

MARKT FALKENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET NATURCAMPING"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
681, 689, 690 und 794/4
sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN "SO CAMPINGPLATZ"



- | | |
|--|---------------------------------|
| 01) Präambel | Textteil / 1 Seite |
| 02) Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan | Planteil |
| 03) Textliche Festsetzungen | Textteil / 19 Seiten |
| 04) Begründung mit Umweltbericht | Textteil / 94 Seiten |
| 05) Vorhaben- und Erschließungsplanung
mit Erläuterungsbericht und Vorhaben-
und Erschließungsplan | Textteil / 5 Seiten
Planteil |

- | | |
|--|----------------------|
| Anlage I Schalltechnische
Verträglichkeitsuntersuchung
vom 21.10.2025
(Ingenieurbüro Greiner -
Beratende Ingenieure für Schallschutz
PartG mbH) | Textteil / 19 Seiten |
|--|----------------------|

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025, der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) erlässt der Markt Falkenstein den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Sondergebiet Naturcamping**“ in Falkenstein als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom festgesetzt.

Er umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 681, 689, 690 und 794/4 in der Gemarkung Falkenstein, Markt Falkenstein, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 520/2, 691 und 692 in der Gemarkung Falkenstein, Markt Falkenstein.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Präambel
2. Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Vorhaben- und Erschließungsplanung
6. Anhang I: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

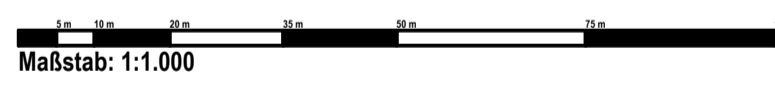
Ausgefertigt:
Falkenstein, den

Markt Falkenstein

Fries
1. Bürgermeisterin

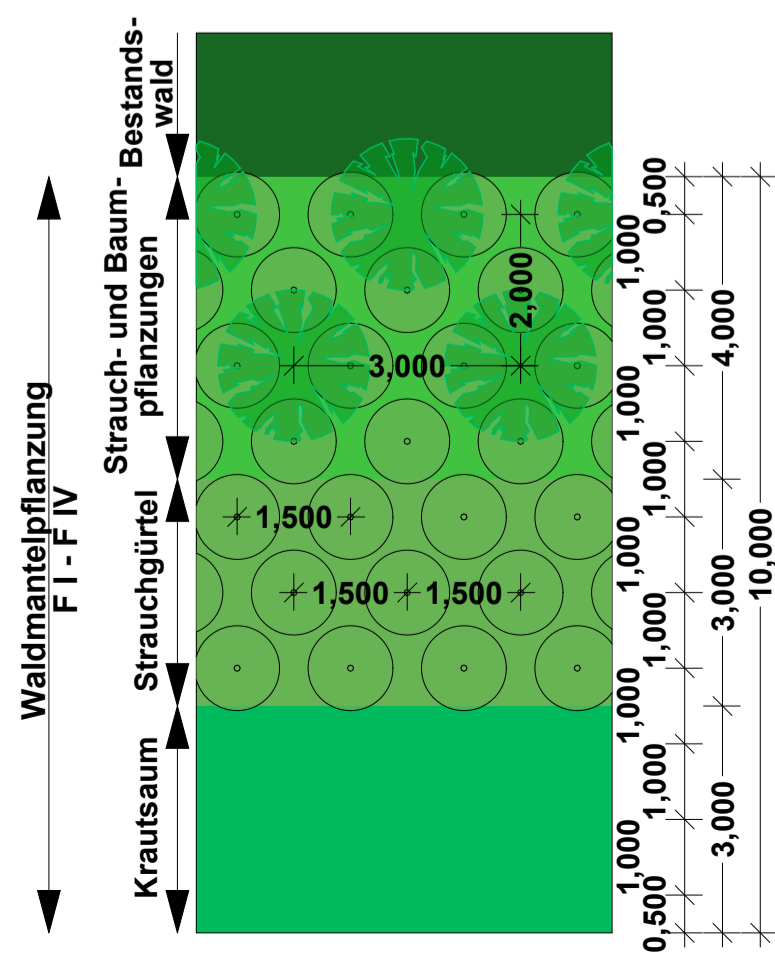


Bebauungsplan Planteil - Maßstab 1:1.000

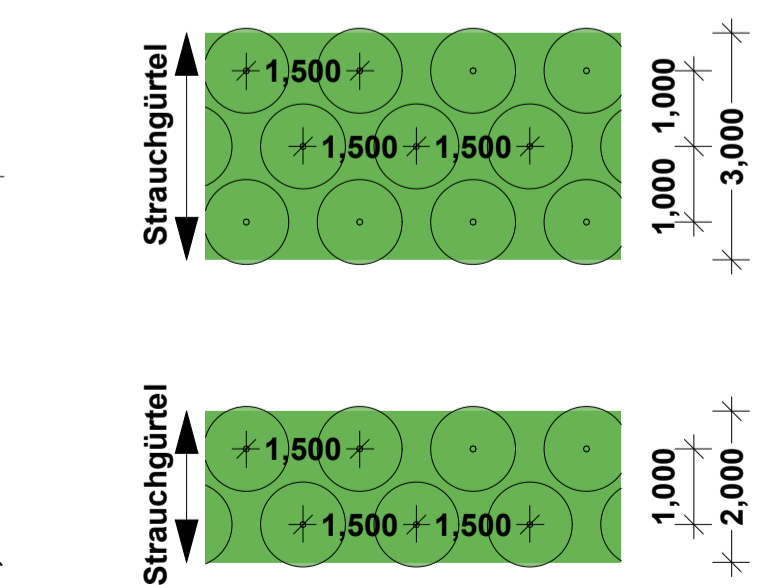


Zeichnerischer Hinweise (Pflanzschemata)

Interne Kompensationsmaßnahmen F I - F IV
Pflanzschema der Waldmantelpflanzung (M 1:100) (> 6,00 m)



Interne Kompensationsmaßnahmen F V - F VII
Pflanzschema der Heckenpflanzung (M 1:100) (2,00 m - 3,00 m)



1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO_C** Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO
- Sondergebiet Camping I (SO_{C1})**
Zulässig sind Campingplatz- und Ferienhausgebiete (Chalet) sowie entsprechende Versorgungsanlagen und Betriebsanlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen.
- Sondergebiet Camping II (SO_{C2})**
Zulässig sind Campingplatzgebiete sowie entsprechende Versorgungsanlagen und Betriebsanlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen.
- Sondergebiet Camping III (SO_{C3})**
Zulässig sind Campingplatz- und Ferienhausgebiete (Chalet) sowie entsprechende Versorgungsanlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen.
- Sondergebiet Camping IV (SO_{C4})**
Zulässig sind Campingplatzgebiete.
- Sondergebiet Camping V (SO_{C5})**
Zulässig sind Campingplatzgebiete sowie entsprechende Versorgungsanlagen und Betriebsanlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO_{C1}**
 - Grundfläche Ferienhäuser / Chalets als Höchstmaß 650,00 m²
 - Grundfläche Versorgungsanlagen als Höchstmaß 50,00 m²
 - Grundfläche Betriebsanlagen als Höchstmaß 100,00 m²
 - Grundfläche Neben- und Erschließungsanlagen als Höchstmaß 900,00 m²
- SO_{C2}**
 - Grundfläche Versorgungsanlagen als Höchstmaß 100,00 m²
 - Grundfläche Neben- und Erschließungsanlagen als Höchstmaß 9.000,00 m²
- SO_{C3}**
 - Grundfläche Ferienhäuser / Chalets als Höchstmaß 800,00 m²
 - Grundfläche Versorgungsanlagen als Höchstmaß 50,00 m²
 - Grundfläche Neben- und Erschließungsanlagen als Höchstmaß 850,00 m²
- SO_{C4}**
 - Grundfläche Neben- und Erschließungsanlagen als Höchstmaß 200,00 m²
- SO_{C5}**
 - Grundfläche Betriebs- und Versorgungsanlagen als Höchstmaß 300,00 m²
 - Grundfläche Neben- und Erschließungsanlagen als Höchstmaß 1.900,00 m²

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt
- ZF** Zweckbestimmung Ein- und Ausfahrt: Zufahrt
- ZG** Zweckbestimmung Ein- und Ausfahrt: Zugang
- Straßenverkehrsfläche, Zufahrtbereich sowie Gehweg mit Straßenbegleitgrün bzw. Begleitgrün
- S** Straßenverkehrsfläche
- G** Gehweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Zufahrt mit kreuzendem, übergeordneten Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke von Bepflanzung freizuhalten
1,50 m Abstand von Straßenbegrenzungslinie
- Interne Erschließungsmaßnahmen

1.5 Grünflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (schematisch)
- Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (schematisch)
- Strauch zu pflanzen (schematisch)
- Bäume zu erhalten
- Straucher zu entfernen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4)

1.6 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- CS_t** Zweckbestimmung: Campingstellplätze
- PD** Pultdach
- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinien bestehende Gelände mit NN-Höhen in 250 cm Schritten
- Interne Erschließungsmaßnahmen (Schematische Darstellung)
- Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A)
- Bestehende und genehmigte Fischteiche
- Biotopkartierung (Flachland) der Biotopkartierung Bayern

Übersichtslageplan

1:10.000



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 17.07.2025 und Änderung vom 22.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Naturcamping" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**
Die Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Behörden/ TÖB (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**
Die Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- 4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Markt Falkenstein hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den (Siegel) Helke Fries, Erste Bürgermeisterin

5. Ausfertigung

Falkenstein, den (Siegel) Helke Fries, Erste Bürgermeisterin

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Falkenstein, den (Siegel) Helke Fries, Erste Bürgermeisterin

MARKT FALKENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"SONDERGEBIET NATURCAMPING"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummern
681, 689, 690 und 794/4
sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

"SO CAMPINGPLATZ"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

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

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

Entwurf i. d. Fassung vom 22.01.2026

MARKT FALKENSTEIN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET NATURCAMPING"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BauGB
IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
681, 689, 690 und 794/4
sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO
SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
"SO CAMPINGPLATZ"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SONDERGEBIET NATURCAMPING“ IN FALKENSTEIN	4
1.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1.4.1 DACHFORMEN	7
1.4.2 CHALETS (FERIENHÄUSER)	7
1.4.3 VERSORGUNGSANLAGEN	7
1.4.4 BETRIEBSGEBÄUDE	7
1.4.5 EINFRIEDUNGEN	8
1.5 NEBENANLAGEN	8
1.5.1 STELLPLÄTZE „ST“	8
1.5.2 CAMPINGSTELLPLÄTZE „CST“	8
1.6 HÖHENLAGE UND GELÄNDEGESTALTUNG	8
1.7 ZUFAHRT UND ZUGÄNGE	9
1.8 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	9
1.9 IMMISSIONSSCHUTZ	9
2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEGRÜNUNG ZUR AUFSTELLUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SONDERGEBIET NATURCAMPING“ IN FALKENSTEIN	10
2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ	10
2.2 PFLANZLISTEN FÜR PFLANZBINDUNGEN	10
2.3 BELEUCHTUNG	11
2.4 INTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN / FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
2.4.1 INTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN F I BIS F IV	12
2.4.2 INTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN F V BIS F VII	13
2.4.3 INTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN A 1	14
2.4.4 INTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN A 2	14
2.5 GRÜNFLÄCHEN	15
2.6 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	17
3. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG ZUR AUFSTELLUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SONDERGEBIET NATURCAMPING“ IN FALKENSTEIN	17
ABFALLENTSORGUNG	17
ALTLASTEN	17
BEGRÜNUNG	17
BODENSCHUTZ	17
BRANDSCHUTZ	18
DENKMALSCHUTZ	18
IMMISSIONSSCHUTZ	18

SOLARE STRAHLUNGSENERGIE	19
STELLPLATZSATZUNG	19
VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	19
WASSERWIRTSCHAFT	19

1. Festsetzungen durch Text für Bebauung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich nach Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in fünf Teilbereiche:

- **„Sondergebiet Camping I“ (SO_{C1})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Ferienhausgebiete / Chaletgebiete

In Ferienhausgebieten sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2. Campingplatzgebiete

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

3. Versorgungsanlagen

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (insb. Anlagen im sanitären Bereich / Müllentsorgung).

4. Betriebsanlagen

Anlagen und Einrichtungen, welche der Eigenart des Gebiets entsprechen und in der Nutzung dem Betrieb des Naturcampingplatzes untergeordnet sind

- **„Sondergebiet Camping II“ (SO_{CII})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Campingplatzgebiete

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

2. Versorgungsanlagen

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (insb. Anlagen im sanitären Bereich / Müllentsorgung).

3. Betriebsanlagen

Anlagen und Einrichtungen, welche der Eigenart des Gebiets entsprechen und in der Nutzung dem Betrieb des Naturcampingplatzes untergeordnet sind

- **„Sondergebiet Camping III“ (SO_{CIII})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Ferienhausgebiete / Chaletgebiete

In Ferienhausgebieten sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2. Campingplatzgebiete

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

3. Versorgungsanlagen

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (insb. Anlagen im sanitären Bereich / Müllentsorgung).

- **„Sondergebiet Camping IV“ (SO_{CIV})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Campingplatzgebiete

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

- **„Sondergebiet Camping V“ (SO_{CV})
Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Campingplatzgebiete

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

2. Versorgungsanlagen

Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (insb. Anlagen im sanitären Bereich / Müllentsorgung).

3. Betriebsanlagen

Anlagen und Einrichtungen, welche der Eigenart des Gebiets entsprechen und in der Nutzung dem Betrieb des Naturcampingplatzes untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Sondergebiet Camping I**

Grundfläche Ferienhäuser / Chalets als Höchstmaß	650,00 m ²
Grundfläche Versorgungsanlagen als Höchstmaß	50,00 m ²
Grundfläche Betriebsanlagen als Höchstmaß	100,00 m ²
Grundfläche Neben-/ Erschließungsanlagen als Höchstmaß	900,00 m ²

- **Sondergebiet Camping II**

Grundfläche Versorgungsanlagen als Höchstmaß	100,00 m ²
Grundfläche Neben-/ Erschließungsanlagen als Höchstmaß	9.000,00 m ²

- **Sondergebiet Camping III**

Grundfläche Ferienhäuser / Chalets als Höchstmaß	800,00 m ²
Grundfläche Versorgungsanlagen als Höchstmaß	50,00 m ²
Grundfläche Neben-/ Erschließungsanlagen als Höchstmaß	850,00 m ²

- **Sondergebiet Camping IV**

Grundfläche Neben-/ Erschließungsanlagen als Höchstmaß	200,00 m ²
---	-----------------------

- **Sondergebiet Camping V**

Grundfläche Betriebs- und Versorgungs- anlagen als Höchstmaß	300,00 m ²
Grundfläche Neben-/ Erschließungsanlagen als Höchstmaß	1.900,00 m ²

1.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die Firstrichtung von Gebäuden hat in jedem Fall parallel zur Längsausrichtung der jeweiligen Gebäude zu erfolgen. Dies gilt nicht für Gebäude mit Flachdach.

Für das Bebauungsplangebiet (Sondergebiete Camping I bis V) wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Offene Bauweise (o):

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.

1.4 Örtliche Bauvorschriften

1.4.1 Dachformen

Zulässige Dachformen

Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Satteldach (SD)

Sondergebiete Camping:

Die zulässige Dachneigungen der einzelnen Dachformen betragen:

<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Pultdach	6° - 15 °
Flachdach	1° - 5 °
Satteldach	6° – 35 °

Dachdeckung:

Zulässige Dachdeckung bei Pult- und Satteldächern sind nicht reflektierende Dachdeckung (Profilblech mit Pulverbeschichtung bzw. Dachziegel oder Betonstein).

Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz oder grau zulässig.

Bei Flachdächern sind zulässige Dachdeckungen:

Folie, Profilblech mit Pulverbeschichtung (nicht reflektierend)

1.4.2 Chalets (Ferienhäuser)

Chalets werden über Obergrenzen Traufhöhen max. 5,80 m über natürlichem Gelände festgelegt. Die maximale Grundfläche der Chalets beträgt 70 m² sowie einer Terrassenfläche von max. 15 m².

1.4.3 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen werden über Obergrenzen Traufhöhen max. 4,00 m über natürlichem Gelände festgelegt. Die maximale Grundfläche der Versorgungsanlagen beträgt 50 m².

1.4.4 Betriebsgebäude

Betriebsgebäude werden über Obergrenzen Traufhöhen max. 7,00 m über natürlichem Gelände festgelegt.

1.4.5 Einfriedungen

Eine Einfriedung der Sondergebiete entlang der Grundstücksgrenzen ist zulässig. Die Einzäunung hat sockellos und transparent (Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, ...) zu erfolgen. Eine Maximalhöhe von 1,50 m, gemessen von natürl. Gelände, ist zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen (Durchlässigkeit für Kleintiere). Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Stellplätze „St“

Stellplätze sind ausschließlich mit wassergebundener Oberfläche auszuführen.

1.5.2 Campingstellplätze „CSt“

Campingstellplätze sind ausschließlich mit wassergebundener Oberfläche auszuführen.

1.6 Höhenlage und Geländegestaltung

Gründung ist nur über Punktfundamente bzw. Schraubfundamente zulässig. Durchgehende Streifenfundamente als Gründung sind lediglich für Betriebsgebäude und Versorgungsanlagen gestattet.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Auf- und Abtrag im Bereich der späteren Parzellierung für Wohnwägen und Wohnmobile, begleitend zu den jeweiligen Wegen, max. 1,50 m vom natürlichen/gewachsenen Gelände.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft (§ 202 BauGB)).

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

1.7 Zufahrt und Zugänge

Die zulässigen Ein- und Ausfahrten bzw. Ein- und Ausgänge zum Campingplatz mit den einzelnen Teilbereichen des Sondergebietes sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

Es wird planerisch zwischen Zufahrt und Zugängen in Form von Zweckbestimmungen unterschieden.

Zufahrt (ZF)

Die Zufahrt dient der Erschließung des Geltungsbereiches aller Art.

Zugang (ZG)

Zugänge sind abweichend zur Zufahrt in ihrer Nutzung zu beschränken.

KfZ-Verkehr ist für Zugänge auszuschließen.

Zugänge sind ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen.

1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende Gehweg hat im Kreuzungsbereich mit der Zufahrt Vorrang. Die Vorrangstellung ist durch geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen kenntlich zu machen (z. B. Verkehrszeichen, Fahrbahnmarkierungen). Zur Sicherstellung dieser Vorrangfunktion wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

1.9 Immissionsschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu erbringen.

2. Festsetzungen durch Text für Begrünung zur Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

2.1 Verringerung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich einer Versickerung zugeleitet wird.

In den Teilflächen sind Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen nicht- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit sind zu verwenden.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Stellplätze, Zufahrten und Wege mit einer geringen Belastung (kleiner/gleich F3 gemäß DWA-M 153) sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so oft zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lage in trockenem Zustand getrennt nach Ober- und Unterboden).

2.2 Pflanzlisten für Pflanzbindungen

Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

mind. Qualität: HSt. (Hochstamm), 3xv., mit Ballen, STU (Stammumfang) 10-12

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

mind. Qualität: HSt. o. Stammbusch, mit Ballen, STU 8-10

Carpinus betulus	(Hainbuche)
------------------	-------------

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

Corylus avellana	(Gemeine Haselnuss)
Crataegus laevigata	(Zweigrieffl. Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingrieffl. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen) *
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche) *
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hecken-Rosen)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ zulässig.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.3 Beleuchtung

Beleuchtungen sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig. Es sind ausschließlich warmweiße LED-Kofferleuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zu verwenden. Kugelleuchten und kaltweißes Licht sind nicht zulässig. Leuchtkörper sind vollständig zu kapseln und mit UV-absorbierenden Abdeckungen auszustatten.

Leuchtmittel sind nicht höher als 5,00 m anzubringen und haben nach unten zu strahlen.

Die Außenbeleuchtung ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 05:00 Uhr abzuschalten. Ausgenommen hiervon sind:

- Beleuchtung an Sanitärgebäuden (mit Bewegungsmeldern, max. 3 Min. Nachlauf)
- Sicherheitsbeleuchtung an der Zufahrt und an Rettungswegen (gedimmt auf max. 30 % oder mit Bewegungsmelder)

Eine Dauerbeleuchtung von Wegen, Stellplätzen und Freiflächen ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 05:00 Uhr unzulässig.

2.4 Interne Kompensationsmaßnahmen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.4.1 Interne Ausgleichsflächen F I bis F IV

Die Waldmantelzonen sind in unterschiedlicher Tiefe gemäß den Regelschnitten und Pflanzschemata im zeichnerischen Teil anzulegen.

Die Waldmantelpflanzung ist als W12-WX00BK (Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte) nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu entwickeln.

In den tieferen Zonen ist zusätzlich zum Strauch- und Baumgürtel ein Krautsaum nach K131 (artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte) gemäß Biotopwertliste zur BayKompV anzulegen.

Der Krautsaum ist durch Sukzession auf der Fläche zu entwickeln. Die Einbringung von Fremdmaterial ist unzulässig.

Zur Unterstützung der Sukzession ist in Teilbereichen Saatgut mittels Heudrusch auf der Fläche selbst zu gewinnen und auszubringen.

Alternativ ist geeignetes Regio-Saatgut ohne Rumpfmischung zulässig. Vor der Verwendung ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Folgende Pflanzliste ist für den Bereich Waldmantelpflanzung festgelegt:

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis (Vorkommensgebiet 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Zu pflanzende Bäume

mind. Qualität: Hei., 100 – 125

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche/Vogelbeere)

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: 2xv, 60 - 80

<i>Corylus avellana</i>	(Gemeine Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffl. Weißdorn)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffl. Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrosen)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Weinrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

Für 5 Jahre ab Pflanzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung bedrängender Begleitvegetation
- Schutz vor Verbiss und Fegeschäden durch Verbisschutzzaun oder Einzelschutzmaßnahmen
- Nachpflanzungen bei Ausfall
- Regulierung von Schadnagern im Bedarfsfall

Der Krautsaum ist von Einzäunungen und Einzelschutzmaßnahmen auszunehmen.

Das Bestandsziel gilt als erreicht, wenn der Baumanteil eine Höhe von 2,00 bis 3,00 m erreicht hat und der Strauchanteil eine Höhe von mindestens 1,50 m erreicht hat und dauerhaft gesichert ist.

2.4.2 Interne Ausgleichsflächen F V bis F VII

Die entsprechenden internen Ausgleichsflächen sind gemäß den Regelschnitten und Pflanzschemata im zeichnerischen Teil als B111 (Gebüsche/Hecken trocken-warmer Standorte) nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu entwickeln.

Folgende Pflanzliste ist für den Bereich Gebüsche/Hecken festgelegt:

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis (Vorkommensgebiet 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: 2xv, 60 - 80

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Eingriffl. Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hundsrosen)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Für 5 Jahre ab Pflanzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung bedrängender Begleitvegetation
- Schutz vor Verbiss und Fegeschäden durch Verbisschutzzaun oder Einzelschutzmaßnahmen
- Nachpflanzungen bei Ausfall
- Regulierung von Schadnagern im Bedarfsfall

Das Bestandsziel gilt als erreicht, wenn die Strauchvegetation eine Höhe von mindestens 1,50 m erreicht hat und dauerhaft gesichert ist.

2.4.3 Interne Ausgleichsmaßnahmen A 1

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Lesesteinriegel mit einer Gesamtfläche von 50 m² zur Stärkung und Ansiedlung heimischer Fauna, insbesondere Amphibien, anzulegen.

Die Lesesteinriegel können als Einzelstruktur oder verteilt auf mehrere Standorte innerhalb des Geltungsbereichs ausgeführt werden. Die genaue Lage ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Die Lesesteinriegel sind aus naturbelassenem, heimischem Gestein (Granit, Gneis oder vergleichbar) herzustellen. Die Steine sind locker aufzuschichten, um ausreichend Hohlräume und Versteckmöglichkeiten zu schaffen.

Folgende Anforderungen sind einzuhalten:

- Mindesthöhe: 0,80 m
- Steingrößen: gemischt, von Faustgröße bis zu ca. 50 cm Durchmesser
- Lockere Schichtung mit ausreichenden Zwischenräumen
- Besonnung: mindestens teilweise besonnte Lage
- Substrat: Unterbau mit sandig-kiesigem Material zur Drainage

Die Lesesteinriegel sind dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung oder wesentliche Veränderung ist unzulässig.

Im Umfeld der Lesesteinriegel ist die Vegetation extensiv zu pflegen, um eine Beschattung und Verbuschung zu verhindern.

Das Bestandsziel gilt als erreicht, wenn die Lesesteinriegel vollständig hergestellt sind und als Habitatstruktur für Amphibien und weitere Arten geeignet sind.

2.4.4 Interne Ausgleichsmaßnahmen A 2

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 50 Einzelbäume als B313 (Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten) gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

mind. Qualität: HSt., 3xv., mit Ballen, STU 14-16

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Einzelbäume sind im gesamten Geltungsbereich zu verteilen, insbesondere:

- Entlang von Erschließungsstraßen und Wegen
- An Grundstücksgrenzen zur Eingrünung
- Auf Gemeinschaftsflächen zur Durchgrünung
- Zur Gliederung von Campingstellplätzen

Die genaue Lage der Einzelbäume ist bei der Ausführungsplanung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Für 5 Jahre ab Pflanzung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Wässerung der Einzelbäume in Trockenperioden
- Beseitigung bedrängender Begleitvegetation
- Schutz vor Verbiss und Fegeschäden durch Einzelschutzmaßnahmen (Dreibock, Stammschutz)
- Nachpflanzungen bei Ausfall
- Fachgerechter Erziehungsschnitt

Das Bestandsziel gilt als erreicht, wenn alle 50 Einzelbäume angewachsen sind, einen Stammumfang von mindestens 18 cm erreicht haben.

Die Anrechnung der Einzelbäume erfolgt nach B313 der BayKompV mit 6 Wertpunkten pro m² (abzüglich Timelag: 2 WP = 4 WP/m²). Ein Einzelbaum entspricht einer anrechenbaren Fläche von 5 m².

Gesamtanrechnung: 50 Bäume × 5 m² × 4 WP/m² = 1.000 Wertpunkte

2.5 Grünflächen

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu

erhalten.

Die Grünflächen sind vorrangig der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine aktive Bepflanzung ist nur in Teilbereichen zur Strukturierung und Durchgrünung zulässig.

Folgende Anforderungen sind einzuhalten:

- Sukzession auf vorhandenem Oberboden ohne Einbringung von Fremdmaterial
- Ansaat mit Regio-Saatgut zur Unterstützung der Vegetationsentwicklung
- Erhalt und Integration vorhandener Gehölzstrukturen und Spontanvegetation
- Verzicht auf gebietsfremde und invasive Arten

Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen:

- Entfernung unerwünschter Arten (Neophyten) im Bedarfsfall
- Für stark frequentierte Bereiche gilt 2-malige Mahd pro Jahr, Mähgut ist abzutransportieren
- Keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Gehölzpflege nur bei Verkehrssicherungspflicht oder übermäßiger Beschattung

Auf den Grünflächen sind zulässig:

- Fußwege und Trampelpfade in wassergebundener Bauweise
- Mobile Campingausrüstung (Zelte, etc.) ohne Fundamente
- Sitzgelegenheiten und mobile Feuerstellen

Unzulässig sind:

- Vollversiegelung durch Asphalt, Beton und Pflaster
- Dauerhafte bauliche Anlagen mit Fundamenten
- Aufschüttungen und Abgrabungen ohne naturschutzfachliche Begründung
- Lagerung von Materialien außerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche
- Intensive Düngung und Pestizideinsatz

Die Grünflächen sind so zu entwickeln, dass durch Sukzession ein naturnaher, artenreicher Charakter entsteht und erhalten bleibt, der dem Charakter eines Naturcampingplatzes entspricht.

2.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen.

Grünordnerische Maßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebnahme der neuen Gebäude umzusetzen.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich sind dauerhaft zu pflegen.

3. Textliche Hinweise und Empfehlungen für Bebauung und Grünordnung zur Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Es ist ganzjährig dafür Sorge zu tragen, dass die durchgängigen Straßen z. B. durch parkende Autos, Schneelager usw. nicht räumlich eingengt werden.

Altlasten

Es sind keine wesentlichen Altlasten zu verzeichnen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften (horizontal sowie vertikal) von Nachbarrecht, Tiefbauamt, Versorger (Elektrizität), Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen usw. zu beachten und dauerhaft einzuhalten. Können diese Abstände nicht (mehr) eingehalten werden, müssen entsprechend Rückschnitte bzw. Gehölzentfernungen mit entsprechender Kompensation vorgenommen werden.

Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind im Hinblick auf den Schutz des

Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Zur Schonung unserer Ressourcen sollen zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) verwendet werden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de. Abstimmung mit dem Bodengutachter ist erforderlich.

Im Rahmen des Bodenmanagement ist auf § 12 BBodSchV verwiesen.

Brandschutz

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998, (AllIMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Der Feuerwehrplan ist mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Brandmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann. Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöcher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung wird empfohlen innerhalb des markierten 61 dB(A)-Bereiches (siehe Planzeichnung) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Stellplatzsatzung

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Falkenstein in der jeweils gültigen Fassung.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) verantwortlich (Art.41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, §55 Abs. 1 Satz 1 und §37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagsfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfrei Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beaufschlagung der Entwässerungsanlagen durch wild abfließendes Wasser zu unterbinden ist.

MARKT FALKENSTEIN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET NATURCAMPING"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
681, 689, 690 und 794/4
sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN "SO CAMPINGPLATZ"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SONDERGEBIET NATURCAMPING“ IN FALKENSTEIN	5
1.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
1.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖÖE	5
1.3. VERFAHREN	5
1.4. TOPOGRAPHIE	6
1.5. AUSGANGSSITUATION	7
1.6. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	9
1.7. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG–FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ZIELE DER RAUMORDNUNG	10
1.7.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP)	10
1.7.2 REGIONALPLAN REGENSBURG	14
1.7.3 BEVÖLKERUNG	17
1.7.4 VERKEHR	17
1.7.5 FLÄCHENANALYSE UND TOURISMUSKENNZAHLEN	18
1.7.6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN	20
1.7.7 FAZIT ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ZIELE DER RAUMORDNUNG	20
1.8. VER- UND ENTSORGUNG	21
1.8.1 TRINKWASSERVERSORGUNG	21
1.8.2 ENTWÄSSERUNG	21
1.8.3 BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSER	21
1.8.4 MÜLLBESEITIGUNG	21
1.9. DENKMALSCHUTZ	21
1.10. IMMISSIONSSCHUTZ	22
1.11. GRUNDZÜGE DER PLANUNG	22
1.11.1 ALLGEMEINE GELTUNGSBEREICHSPANUNG	22
1.11.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	22
1.11.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
1.11.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	23
1.11.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
1.11.6 NEBENANLAGEN	25
1.11.7 ZUFAHRT UND ZUGÄNGE	25
1.11.8 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	25
1.11.9 GESTALTUNGSSPIELRAUM UND BETRIEBSENTWICKLUNG	26
1.12. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	26
1.12.1 EINGRIFFSREGELUNG	26
1.12.2 UMWELTPRÜFUNG	26

1.12.3	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET LSG-00579.01 „OBERER BAYERISCHER WALD“	27
1.13.	ANHÄNGE	27
2.	UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SONDERGEBIET NATURCAMPING“ IN FALKENSTEIN.....	28
2.1.	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS.....	28
2.2.	UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN.....	29
2.3.	BESTANDSERHEBUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	31
2.3.1	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD.....	34
2.3.2	SCHUTZGUT BODEN.....	36
2.3.3	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT.....	40
2.3.4	SCHUTZGUT WASSER.....	43
2.3.5	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN.....	47
2.3.6	SCHUTZGUT MENSCH UND ERHOLUNG.....	78
2.3.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER.....	82
2.4.	PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	84
2.5.	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND BILANZIERUNG / ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS.....	84
2.6.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALETERNATIVEN.....	92
2.7.	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....	93
2.8.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	93

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Topographische Karte im Bereich des Marktes Falkenstein zur Verortung Geltungsbereich im westlichen Bereich des Marktes; Kennzeichnung Geltungsbereich lila Kreis (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 2:	Luftbild zur Verortung der Lage des Geltungsbereiches im Westen von Falkenstein (unmaßstäblich)	8
Abbildung 3:	Luftbild der Ausgangssituation im Planungsgebiet (unmaßstäblich).....	9
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung des Marktes Falkenstein (unmaßstäblich)	11
Abbildung 5:	Karten- und Legendenausschnitt: Regionalplan Region Regensburg (11) Raumstrukturkarte (Zielkarte 1) (unmaßstäblich)	14
Abbildung 6:	Ausschnitt des Plangebietes aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren (unmaßstäblich)	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quellen zur Bestandserfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein.....	31
Tabelle 2: Erläuterung Abkürzungen Gefährdungsklassen der Roten Liste.....	50
Tabelle 3: Artenliste Vögel – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe.....	51
Tabelle 4: Artenliste Säugetiere – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe.....	64
Tabelle 5: Artenliste Kriechtiere – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe.....	69
Tabelle 6: Artenliste Lurche – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe.....	70
Tabelle 7: Artenliste sonstiger Arten – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland.....	72
Tabelle 8: Eingriffsflächenbilanzierung in Verbindung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	85
Tabelle 9: Interne Ausgleichsflächenberechnung zur Kompensation des ermittelten Eingriffs.....	89
Tabelle 10: Zusammenfassung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die einzelnen betrachteten Schutzgüter sowie Gesamtbewertung dieser.....	94

1. Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 17.07.2025 und Änderung vom 22.01.2026 hat der Markt Falkenstein die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein auf Basis der Vorentwürfe vom 30.06.2025 und 22.01.2026 beschlossen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 32.531,13 m² (entspricht ca. 3,25 ha). Diese erstreckt sich auf die Flurnummern 681, 689, 690 und 794/4 sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen) in der Gemarkung Falkenstein.

Das Plangebiet ist über die Straßen „Badstraße“ und anschließend „Dr.-Josef-Kiener-Straße“ bzw. Staatsstraße St2148 an das überörtliche Verkehrsnetz „Regensburger Straße“ bzw. Staatsstraße St2146 angebunden.

Es wird eine Zufahrt über die Badstraße neu festgelegt.

Darüber hinaus kann der Geltungsbereich im Süden über den bestehenden Geh- und Fahrradweg im Süden erreicht werden. Hier werden zwei Zugänge für Geh- und Fahrradbewegungen festgelegt.

1.3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Naturcamping“ erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann für ein bestimmtes Vorhaben und die Erschließung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn der Vorhabenträger sich durch Abschluss eines Durchführungsvertrags verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.

Im Gegenzug erhält er durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung.

Das Verfahren bietet die Möglichkeit, konkrete städtebauliche Zielsetzungen mit einer projektbezogenen Planungstiefe zu verbinden.

Gleichzeitig lässt § 12 BauGB Raum für inhaltliche Offenheit, sofern die Grundstruktur des Vorhabens und die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers gewahrt bleiben.

Diese Offenheit wird hier bewusst genutzt, um den Naturcharakter und die Entwicklungsfähigkeit des Campingplatzes zu sichern.

Die Wahl des vorhabenbezogenen Verfahrens trägt der Tatsache Rechnung, dass

das Projekt auf ein konkretes, realisierbares Vorhaben ausgerichtet ist und ein Vorhabenträger die Durchführung übernehmen wird.

Gleichzeitig verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein konzeptionell offenes Planungsziel, das über die städtebauliche Grundordnung hinaus Gestaltungsfreiräume vorsieht.

Das Planwerk ist so konzipiert, dass

- die Grundstruktur (Verkehrerschließung, Baugrenzen, ökologische und grünordnerische Festsetzungen) verbindlich geregelt ist,
- die interne Organisation (Lage von Camping- und Chaletbereichen, Stellplätzen und Nebenanlagen) jedoch innerhalb dieser Strukturen flexibel gehandhabt werden kann.

Damit verbindet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtliche Präzision des § 12 BauGB mit der inhaltlichen Offenheit eines angebotsorientierten Planungsansatzes.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Dieser Vertrag regelt insbesondere:

- die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen,
- den Zeitrahmen der Umsetzung sowie
- die Sicherung der landschaftsplanerischen Maßnahmen.

Der Vertrag ermöglicht es, die Rechte und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen, sofern dieser die vertraglich geregelten Verpflichtungen übernimmt. Damit bleibt die planungsrechtliche Grundlage auch bei einer späteren Änderung der Eigentums- oder Betreiberstruktur erhalten.

1.4. Topographie

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden von ca. 545 m ü. NN auf ca. 590 m ü. NN an. Die bestehende Topographie ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels Höhenschichtlinien eingetragen. Der Geltungsbereich soll mit geeigneter Terrassierung in Verbindung mit den dazu erforderlichen Erdbewegungen erschlossen werden.

1.5. Ausgangssituation



Abbildung 1: Topographische Karte im Bereich des Marktes Falkenstein zur Verortung Geltungsbereich im westlichen Bereich des Marktes; Kennzeichnung Geltungsbereich lila Kreis (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Falkenstein. Über die Staatsstraße St2146 sowie St2148 ist der Markt Falkenstein an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der geplante Campingplatz schließt dabei in Richtung Norden über die Badstraße an die Staatsstraße St2148 an.

Über die Staatsstraße St2148 in Richtung Nordosten ist der Markt an die Kreisstadt Cham bzw. auch an die B20 (Straubing – Tschechien/Furth im Wald/Cham) und die B85 (Amberg/Regensburg/Roding) und in Richtung Südwesten an den Landkreis Regensburg angeschlossen.

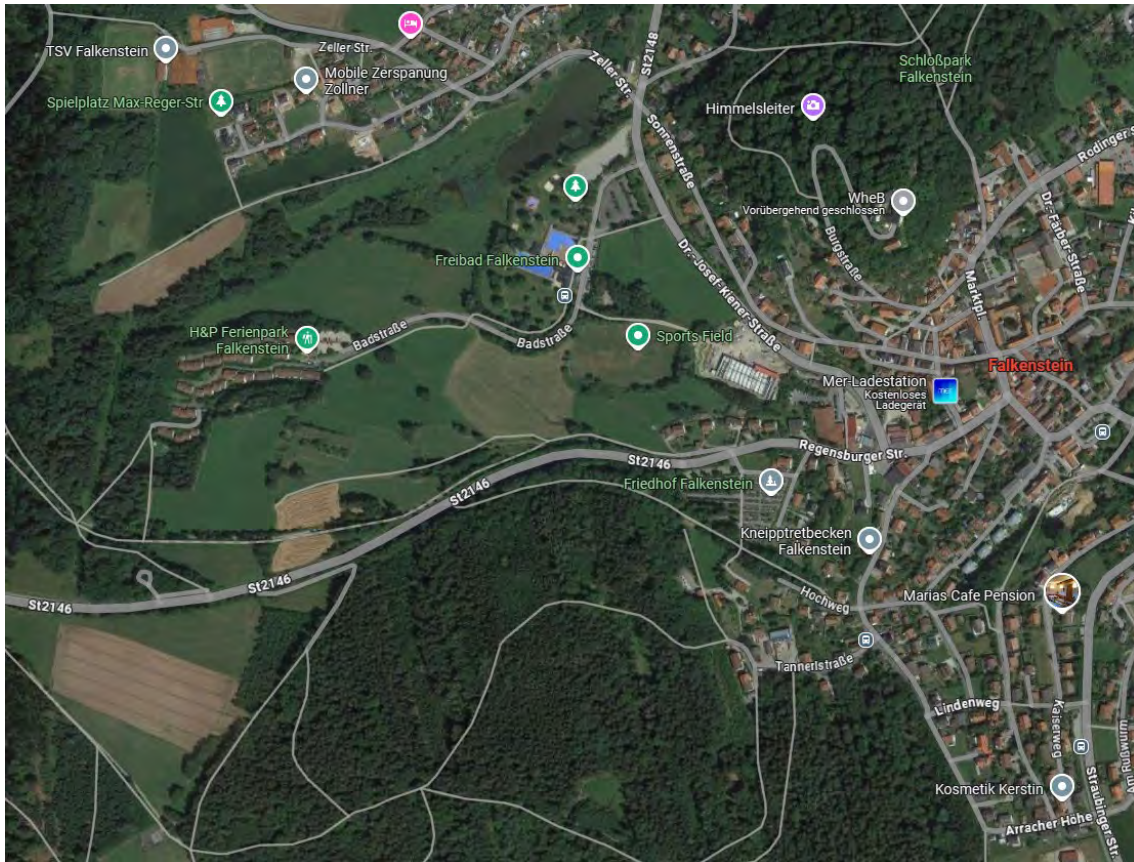


Abbildung 2: Luftbild zur Verortung der Lage des Geltungsbereiches im Westen von Falkenstein (unmaßstäblich)

Der geplante Campingplatz ist über die Straßen „Badstraße“ und anschließend „Dr.-Josef-Kiener-Straße“ bzw. Staatsstraße St2148 an das überörtliche Verkehrsnetz „Regensburger Straße“ bzw. Staatsstraße St2146 angebunden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Süden ein bestehender Geh- und Fahrradweg sowie die Staatsstraße St2146. Im Osten grenzen landwirtschaftliche bzw. Grünlandflächen an. Im Norden und im Westen grenzt der Campingplatz an Waldflächen, an die bestehende Feriensiedlung in Falkenstein sowie die Badstraße, von wo aus die Zufahrt vorgesehen ist, an.



Abbildung 3: Luftbild der Ausgangssituation im Planungsgebiet (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich kann als intensiv bewirtschaftetes Grünland bewertet werden. Im Südosten des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche Ackerbau betrieben. In den Randbereichen des Plangebietes sind Waldflächen und Feldgehölze vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Osten des Geltungsbereiches genehmigte Fischteiche.

1.6. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen des Marktes Falkenstein soll der Aufwertung der Fremdenverkehrssituation und der touristischen Nachfrage durch eine Erschließung für ein Campingplatzareal in ortsnahe Lage Rechnung getragen werden.

Auf Wunsch ist eine Entwicklung des Campingplatzes im Sinne des Eigentümers, des Marktes Falkenstein und der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden anzustreben, die unter anderem die Faktoren wirtschaftliches Wachstum und Nachhaltigkeit bzw. Umweltverträglichkeit zusammenführen soll. Hier beabsichtigt

der Markt Falkenstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung zur Festsetzung eines Geltungsbereiches nach Maßgaben von §10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO einzuleiten. Die Aufstellung ist notwendig, um eine nachhaltige, die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigende Entwicklung des Campingplatzes bzw. der allgemeinen touristischen Weiterentwicklung des Marktes Falkenstein zu ermöglichen und um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen bzw. umweltverträglichen Entwicklung zu wahren und zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die Entwicklung eines neuen Campingplatzes im Markt Falkenstein zu fördern und diese in für alle Beteiligten annehmbare Bahnen zu lenken, um sowohl die Nachfrage nach Campingtourismus als auch den vermehrten Bedarf an Individualtourismus mit den weiteren Belangen in Einklang zu bringen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Eigentümer der Grundstücke eine planerische und rechtliche Handhabe für die gewünschte Erschließung und Entwicklung des geplanten Naturcampingplatzes eröffnet. Aufgrund von Bestimmungen für dieses Vorhaben, welche dem Eigentümer einen gewissen Handlungsspielraum lassen, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

1.7. Städtebauliche Entwicklung–Flächennutzungsplan-Ziele der Raumordnung

1.7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Falkenstein der Region 11 (Region Regensburg) zugehörig. Der Gemeindebereich des Marktes Falkenstein ist als ländlicher Raum gekennzeichnet. Darüber hinaus wird der Bereich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) gekennzeichnet.

Der Markt befindet sich zwischen dem Oberzentrum Cham im Nordosten und dem Verdichtungsraum des Regionalzentrum Regensburg im Südwesten. Nördlich des Marktes befindet sich noch das Mittelzentrum Roding. Weiter nordwestlich noch das Mittelzentrum Nittenau.

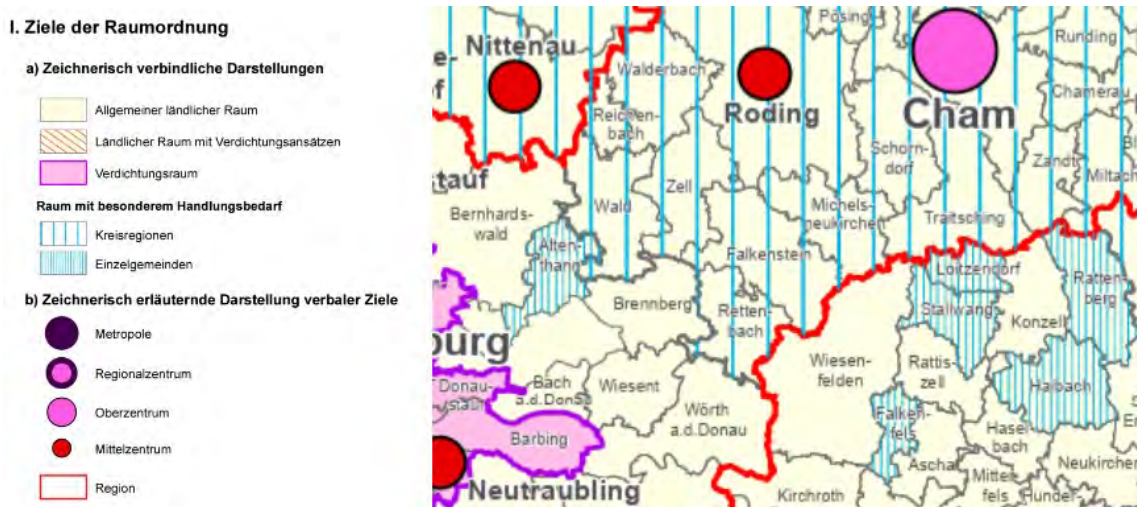


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung des Marktes Falkenstein (unmaßstäblich)

Gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen ist zu berücksichtigen, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge im Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- Insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bereits eine touristische Fläche angesiedelt, welche sich bewährt hat. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel das touristische Angebot im Marktbereich Falkenstein zu erweitern und zu diversifizieren. Durch entsprechende Freizeitangebote in und um Falkenstein soll so die Stärke des Marktgemeindebereichs und der angrenzenden Gemeinden genutzt werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Von einem interkommunalen Entwicklungskonzept auf Grundlage der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann aufgrund Geringfügigkeit abgesehen werden.

Das Gebot der Innenentwicklung kann aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Weitesten Sinne eingehalten werden. So wird die

Neuerschließung des Campingplatzes an eine bestehende Freizeitsiedlung angeknüpft.

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll dabei Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen, wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Natur und Mensch erhalten und verbessert werden.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern besagen

insbesondere, dass bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen ist. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die groben, geplanten Maßnahmen gleichbedeutend mit Eingriffen in die Natur sind. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Es sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herauszuarbeiten, so dass die Neuerschließung diese Funktionen nicht beeinträchtigen. Gleichwohl leistet insbesondere das Campingplatzareal als naturnaher Campingplatz einen besonderen Beitrag die Natur als Erholungsraum für den Menschen zu erschließen. Auch eine bestehende Beeinflussung der Fauna im Geltungsbereich und seiner Umgebung kann nicht ausgeschlossen werden sowie durch die geplanten Maßnahmen in jedem Fall nicht gemindert werden. Auch hier sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herauszuarbeiten, damit die guten Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Natur und Mensch erhalten und verbessert werden kann.

1.7.2 Regionalplan Regensburg

Das Bild aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern wird im Regionalplan Regensburg fortgeschrieben. Der Markt Falkenstein wird als allgemeiner ländlicher Raum innerhalb eines Teilraumes mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Der Markt Falkenstein ist darüber hinaus als Grundzentrum gekennzeichnet. Nächstgelegene Grundzentren sind Wiesent-Wörth a.d. Donau im Südwesten, Wald im Nordwesten und Schorndorf-Traitsching im Nordosten. Darüber hinaus sind wie auch im Landesentwicklungsprogramm der Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg im Südwesten, das Mittelzentrum Roding im Norden und das Oberzentrum Cham im Nordosten kartiert.

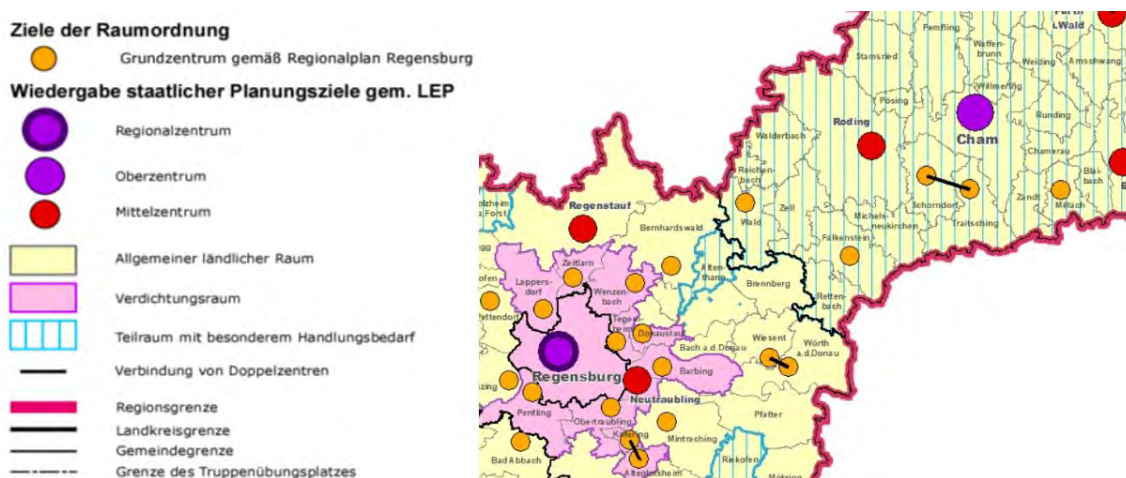


Abbildung 5: Karten- und Legendausschnitt: Regionalplan Region Regensburg (11) Raumstrukturkarte (Zielkarte 1) (unmaßstäblich)

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg soll die Landschaft in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden. Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen. Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Dabei soll der Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Erhaltung und Gestaltung von Frei- und Erholungsflächen insbesondere in den verdichteten Bereichen der Region sowie zur Bewältigung von Auswirkungen des Klimawandels ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In allen Teilräumen sollen Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe angestrebt werden.

Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- Die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- Der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- Geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich gesichert und geschaffen werden.

Die Fremdenverkehrswirtschaft soll in ihrer Wettbewerbsfähigkeit weiter verbessert und insbesondere im Hinblick auf eine Saisonverlängerung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse ausgebaut werden. Dabei ist vornehmlich unter Wahrung der örtlichen und regionalen Eigenarten anzustreben:

- Ein qualitativ gestuftes Beherbergungs- und Gastronomieangebot,
- Eine Ergänzung der fremdenverkehrswirksamen Einrichtungen an geeigneten Standorten und
- Eine Verbesserung des Angebots zur Freizeitgestaltung.

In Gebieten mit erheblichem Fremdenverkehr soll darauf hingewirkt werden, dass der Fremdenverkehr gesichert und weiterentwickelt wird. Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten einschließlich touristisch genutzter Campingplätze sollen bevorzugt bei Erholungs- und Fremdenverkehrsorten ausgebaut und neu errichtet werden. Als Standorte für überwiegend eigengenutzter

Freizeitwohngelegenheiten und Dauer-Campingplätze kommen grundsätzlich nur Gemeinden außerhalb der Erholungsgebiete in Betracht.

Ferner soll in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf für die raumstrukturelle Entwicklung angestrebt werden den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor zu sichern sowie natur- und umweltverträglich auszubauen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel das touristische Angebot im Marktbereich Falkenstein zu erweitern und zu diversifizieren. Durch entsprechende Freizeitangebote in und um Falkenstein soll so die Stärke des Marktgemeindebereichs und der angrenzenden Gemeinden genutzt werden.

Die Land- und Forstwirtschaft in der Region ist zu erhalten und zu stärken. Sie soll zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens- und Kulturraum beitragen. Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden. Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gemehrt werden, dass er vor allem seine Aufgabe als Grundlage der Rohstoffversorgung, des ökologischen Ausgleichs sowie der Erholung erfüllen kann. Größere Waldkomplexe sollen nicht durch Bebauung oder Infrastruktureinrichtungen aufgerissen oder durchschnitten werden.

Bei der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume sollen das reiche kulturelle Erbe, die Unverwechselbarkeit und Eigenart der Landschaft und Siedlung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima sowie der darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Es ist von besonderer Bedeutung, einen stabilen Naturhaushalt, insbesondere eine biologisch vielfältige Landschaft, eine hohe natürliche Fruchtbarkeit des Bodens, reine Luft und sauberes Wasser in allen Teilräumen der Region zu erhalten und nötigenfalls, vor allem im Bereich größerer Siedlungen, wiederherzustellen. Es ist darüber hinaus ebenso von besonderer Bedeutung, auf die Widerstandsfähigkeit der Teilräume gegenüber Wirkungen des Klimawandels zu achten sowie der Eignung von Wäldern und Mooren als natürliche Speicher für Kohlendioxid und andere Treibhausgase Rechnung zu tragen sowie die Erhaltung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt anzustreben.

Der Umweltbericht und die damit einhergehenden Maßnahmen, welche herausgearbeitet werden, widmet sich diesem Ziel, damit die zuvor erläuterten Ziele, welche der vorhabenbezogene Bebauungsplan anvisiert, im Einklang mit den Belangen der Natur gebracht werden.

1.7.3 Bevölkerung

Die amtliche Einwohnerzahl für den Markt Falkenstein nach „Statistik kommunal 2023 – Markt Falkenstein 09 372 125“ (Redaktionsschluss Februar 2024), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, beträgt 3.479 Einwohner. Die 3.479 Einwohner des Marktes Falkenstein leben auf einer Fläche von 4.547 Hektar (ha). Damit beträgt die Bevölkerungsdichte etwa 0,76 Einwohner pro ha. Der Markt Falkenstein weist damit im Vergleich zum Freistaat Bayern (1,8 Einwohner pro ha) eine geringere Bevölkerungsdichte auf. Gegenüber dem Regierungsbezirk Oberpfalz (1,1 Einwohner pro ha) und dem Landkreis Cham (0,8 Einwohner pro ha) verzeichnet der Markt Falkenstein ebenso eine geringere Bevölkerungsdichte bzw. liegt im Landkreisvergleich relativ nah am Mittelwert.

Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Februar 2024, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Cham im Zeitraum bis 2042 zwischen -2,5 % und +2,5 % relativ konstant bleiben wird. Entsprechend „Statistik kommunal 2023 – Markt Falkenstein 09 372 125“ kann vermerkt werden, dass die Einwohnerzahl speziell für den Markt Falkenstein als steigend bzw. nicht sinkend gewertet werden kann. In den letzten fast 40 Jahren ist die Bevölkerung des Marktes Falkenstein von 3.011 Einwohnern (Stand: 25.05.1987) auf eben jene 3.479 Einwohner angewachsen. Das Bevölkerungswachstum beläuft sich in diesem Zeitraum auf etwa +14 %. Die letzten 5 Jahre der datierten Aufnahmen nach „Statistik kommunal 2023 – Markt Falkenstein 09 372 125“ (Redaktionsschluss Februar 2024), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, lag das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2018-2022 zwischen -1,5% und +2,5%, wobei bis auf das Jahr 2021 konstant Zuwächse auftraten. Bezüglich der Demographie ist der Wert Durchschnittsalter zwischen 2013 und 2022 mit dem aktuellen Wert von 43,4 Jahren relativ gleichbleibend.

1.7.4 Verkehr

Der geplante Campingplatz ist über die Straßen „Badstraße“ und anschließend „Dr.-Josef-Kiener-Straße“ bzw. Staatsstraße St2148 an das überörtliche Verkehrsnetz „Regensburger Straße“ bzw. Staatsstraße St2146 angebunden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Süden ein bestehender Geh- und Fahrradweg sowie die Staatsstraße St2146. Im Osten grenzen landwirtschaftliche bzw. Grünlandflächen an.

Es ist von der „Badstraße“ eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr, etc. vorgesehen. Über den Wander-/Geh- und Fahrradweg sind zwei Zugänge insbesondere für Fahrradfahrende und Wanderer vorgesehen. Hier wird eine Zufahrt für den KFZ-Verkehr ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausreichend Stellplätze bereitzustellen.

Dies wird in einem nachfolgendem Genehmigungsverfahren im Anschluss an die Bauleitplanung sichergestellt. Zu berücksichtigen ist hier, dass neben den separat ausgewiesenen Stellplätzen für PKWs auch die ausgewiesenen Stellplätze selbst Parkflächen für PKW bzw. Wohnwägen bzw. Wohnmobile darstellen bzw. bieten.

1.7.5 Flächenanalyse und Tourismuskennzahlen

Nach „Statistik kommunal 2024 – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die jeweilige Regionaleinheit – Markt Falkenstein 09 372 125“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik, liegen im Marktbereich Falkenstein folgende Flächenwerte vor:

1. Der Marktbereich Falkensteins fasst ungefähr 45,47 km² (4.547 ha). Wovon in etwa 267 ha Siedlungsfläche sind. Das sind 5,9 % an der Marktgemeindefläche.
2. Von 267 ha Siedlungsfläche sind ca. 106 ha Wohnbebauung (ca. 2,3 % an Marktgemeindefläche). Industrie- und Gewerbeflächen in der Marktgemeinde Falkenstein liegen bei ca. 27 ha (0,6 % der Marktgemeindefläche). Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung werden die Flächen nicht nennenswert gesteigert.
3. Verkehrsflächen liegen in Falkenstein mit ca. 180 ha bei 4,0 % an der Marktgemeindefläche.
4. Den größten Anteil an den Flächen des Marktes Falkenstein nehmen Vegetationsflächen mit insgesamt in etwa 4.076 ha ein (89,6 %). Hiervon fallen 2.128 ha auf die Landwirtschaft (46,8 %) und 1.810 ha auf Waldflächen (39,8 %).

Um eine Relation für die Siedlungsflächen und deren Zunahme nach kompletter Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das heißt Grundflächenzahlen werden punktgenau nachgewiesen, in Relation zu setzen, werden nachfolgend die Werte zur Siedlungsfläche Bestand und Neu für den Markt Falkenstein und dessen angrenzenden Gemeinden dem Flächenanteil an der Gesamtgemeindefläche nach gelistet. Der Markt Falkenstein grenzt an sechs weitere Gemeindebereiche.

Platz	Name	Siedlungsflächen	Anteil
	Deutschland	3.370.892 ha	9,4 %
	Bayern	545.712 ha	7,7 %
1.	Stadt Roding	821 ha	6,9 %
2.	Markt Falkenstein (Neu)	270 ha	5,9 %
	Markt Falkenstein (Bestand)	267 ha	5,9 %
3.	Gemeinde Rettenbach	154 ha	5,7 %
4.	Gemeinde Brennbereg	167 ha	5,5 %
5.	Gemeinde Zell	175 ha	5,3 %
6.	Gemeinde Michelsneukirchen	151 ha	4,6 %
7.	Gemeinde Wiesenfelden	303 ha	3,9 %

Nach „Statistik kommunal 2024“ ist der Anteil von Siedlungsfläche an der gesamten Marktgemeindefläche in Falkenstein im Vergleich nach der Stadt Roding am höchsten. In absoluten Zahlen liegt der Markt Falkenstein dabei mit 267 ha hinter der Stadt Roding und der Gemeinde Wiesenfelden.

Die Werte für Deutschland und Bayern wurden „Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung – Fachserie 3 Reihe 5.1“, erschienen am 20.09.2021 und herausgegeben durch das Statistische Bundesamt, aus der Tabelle 2.1 „Fläche für Siedlung 2021 nach Nutzungsart und regionaler Gliederung in Deutschland in Hektar“ ermittelt. Der Markt Falkenstein und die angrenzenden Gemeindeflächen liegen dabei unter dem Durchschnitt Deutschlands (9,4 %) und Bayerns (7,7 %). Durch die Neuerschließung für das Campingplatzareal vergrößert sich der Anteil an versiegelten Flächen nicht signifikant.

Um die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neben der Siedlungsfläche auch hinsichtlich Kennwerte zum Tourismus in Relation zu setzen wurden hier nochmals nach „Statistik kommunal 2024“ Gästeankünfte für Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten aus dem Jahr 2023 ausgewertet.

Platz	Name	Gästeankünfte	Gästeankünfte pro ha
1.	Stadt Roding	25.572 GA	2,14 GA/ha
2.	Markt Falkenstein	5.050 GA	1,11 GA/ha
	Durchschnitt der Liste	30.622 GA	0,46 GA/ha
3.	Gemeinde Rettenbach	0 GA	0,00 GA/ha
4.	Gemeinde Brennbereg	0 GA	0,00 GA/ha
5.	Gemeinde Zell	0 GA	0,00 GA/ha
6.	Gemeinde Michelsneukirchen	0 GA	0,00 GA/ha
7.	Gemeinde Wiesenfelden	0 GA	0,00 GA/ha

Aus der Auflistung geht hervor, dass der Markt Falkenstein zwar überdurchschnittliche Gästeankünfte mit den Vergleichsgemeinden erzielt. Jedoch mit der Stadt Roding die einzige Gemeinde darstellt, welche Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten bereitstellt. Es kann insbesondere festgestellt werden, dass ein Erweiterungspotential im Markt für diesen Wert mit Hinblick auf die Bedeutung des Tourismus für die Region, besteht. Selbstverständlich spielen hier noch weitere Faktoren, die in dieser Auflistung unbeachtet geblieben sind, eine Rolle.

1.7.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Jahre 1979 wird somit ebenfalls im Parallelverfahren fortgeschrieben. Hier wird der Geltungsbereich als Sondergebietsfläche umgeschrieben.

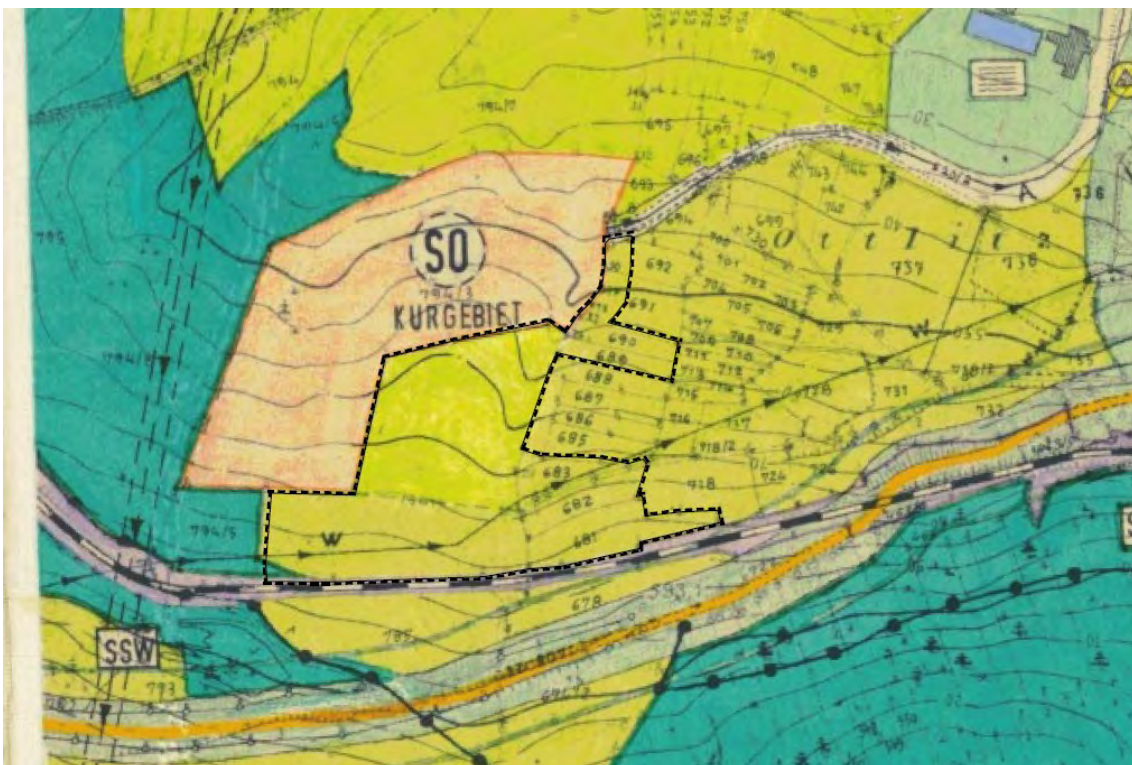


Abbildung 6: Ausschnitt des Plangebietes aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren (unmaßstäblich)

1.7.7 Fazit zur Städtebaulichen Entwicklung – Flächennutzungsplan – Ziele der Raumordnung

Die vorhergehenden Kapitel zeigen auf, dass die erläuterten geplanten Vorhaben, welche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden sollen,

bei Einhaltung bestimmter Maßgaben den Zielen der Raumordnung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

1.8. Ver- und Entsorgung

1.8.1 Trinkwasserversorgung

Die Erschließung der Wasserversorgung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Es besteht die Möglichkeit, Trink-, Brauch- und Löschwasser aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz über die „Badstraße“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich ist entsprechend zu erschließen bzw. die Versorgungsleitungen sind auszubauen.

1.8.2 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Infrastruktur über die „Badstraße“

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades sind keine weiteren Anschlüsse des Campingplatzes an Entwässerungsanlagen notwendig.

1.8.3 Brandschutz / Löschwasser

Für den Brandschutz ist eine Anbindung an das öffentliche Löschwassernetz mit entsprechenden Hydranten vorgesehen. Ein Brandschutzkonzept wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und legt die Anforderungen an die Löschwasserversorgung bzw. deren Dimensionierung fest.

1.8.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

1.9. Denkmalschutz

Nach bayerischen Denkmal Atlas 2.0 besteht für den Geltungsbereich keine Denkmalvermutung. Bodendenkmäler oder Ensemble werden von der Planung nicht berührt.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend §8 Abs. 1-

2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

1.10. Immissionsschutz

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 225112 / 2 vom 21.10.2025 zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung wird empfohlen innerhalb des markierten Bereiches (siehe Planzeichnung) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

Zudem sollten zum Lüften notwendige Fenster bzw. Belüftungsmöglichkeiten der Chalets / Beherbergungshütten an den straßenabgewandten Seiten situiert werden.

1.11. Grundzüge der Planung

1.11.1 Allgemeine Geltungsbereichsplanung

Hinsichtlich Nutzungsbeschränkungen für das Campingplatzgebiet werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan fünf Teilbereiche mittels „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Art und Maß der Bebauung innerhalb des Baugebiets“ (umgangssprachlich: „Knödellinie“) gemäß u. a. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO unterteilt. Es soll hier eine entsprechende Durchmischung des Gebiets mit Ferienhäusern / Chalets, Stellflächen für Wohnmobile u. ä. sowie Zeltplätzen erreicht werden, die dem Erscheinungsbild eines „Naturcampingplatzes“ entspricht. Trotzdem sollen hier entsprechende offene Festsetzungen erfolgen, sodass dem Grundstückseigentümer trotzdem ein gewisser planerischer Freiraum gewährt wird.

1.11.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die fünf Teilbereiche wird dabei festgelegt, dass Ferienhäuser / Chalets lediglich in den Teilbereichen Sondergebiet Camping I und Sondergebiet Camping III zulässig sind und über die Festsetzung von max. Grundflächen für Einzelgebäude Ferienhäuser / Chalets sowie max. Grundflächen für die Teilbereiche insgesamt nochmals entsprechend eingeschränkt werden.

Campingflächen im Sinne von Zeltplätzen sind in den Sondergebieten Camping I

– IV zulässig und sollen somit im gesamten Geltungsbereich verteilt werden. Ausnahme ist hier das Sondergebiet Camping V. Dieser Bereich soll lediglich als Zufahrt sowie „Eingangsbereich“ des Campingplatzes dienen.

Versorgungsanlagen des Geltungsbereichs für die entsprechende Nutzung des Campingplatzes (Sanitär, Müll, etc.) sind in den Sondergebieten Camping I – III und V zulässig. Ausnahme ist hier das Sondergebiet Camping IV, welches lediglich als Zeltfläche genutzt wird und keine Bebauungsfläche für Gebäude anbieten soll. Darüber hinaus werden für die Sondergebiete Camping I und V noch Betriebsanlagen des Campingplatzes zugelassen, welche der Eigenart des Gebiets entsprechen und in der Nutzung dem Betrieb des Naturcampingplatzes untergeordnet sind. Hier bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bereiche für Gemeinschaftshäuser u. ä. an. Im Baugenehmigungsverfahren soll dabei dann die Zulässigkeit in Form von „Eigenart des Gebiets entsprechen“ und „dem Campingplatz untergeordnet“ geprüft werden, jedoch durch allgemein gehaltene Festsetzungen ein gewisser Spielraum gewährleistet werden.

1.11.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Unterteilung des Plangebiets in die bereits erwähnten fünf Teilbereiche wird eine Festsetzung über Grundflächenzahlen als nicht sinnig angesehen. Dafür werden für die einzelnen Teilbereiche Grundflächen als Höchstmaß festgelegt, die sich an aktuelle Konzeptplanungen anlehnen. Durch die entsprechende Durchmischung von Ferienhäusern, Stellflächen für Wohnmobile u. ä. sowie interne Verkehrserschließung (Versiegelung/Bebauung) und Zeltplätzen (Nicht-Versiegelung/Nicht-Bebauung) ist ein naturnahes Erscheinungsbild entsprechend der festgesetzten Grundflächen sicherzustellen.

1.11.4 Bauweise und Baugrenzen

Die Bauweise wird als offene Bauweise für den gesamten Geltungsbereich festgelegt, um eine lockere Bauweise zu gewährleisten. Darüber hinaus wird festgelegt, dass die Firstrichtung von Gebäuden in jedem Fall parallel zur Längsausrichtung der jeweiligen Gebäude zu erfolgen hat, um direkt Sonderfälle auszuschließen, welche das Landschaftsbild negativ beeinflussen könnten.

Mittels Baugrenzen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bereiche für die Errichtung von Gebäuden festgelegt. Je nach Nutzungsfestsetzung für den jeweiligen Teilbereich sind hier Ferienhäuser / Chalets, Versorgungsanlagen und Betriebsanlagen zulässig.

In den Teilbereichen Sondergebiet Camping II und V werden die Baugrenzen relativ eng gefasst. Im Sondergebiet Camping II werden hier die Bereiche für Versorgungsanlagen somit indirekt festgelegt. Die Ausführung kann hierbei aufgrund leicht größer gefasster Baugrenzen im Vergleich zur Grundflächenfestsetzung für eben jene Versorgungsanlagen durch den

Grundstückseigentümer noch angepasst werden. Selbes gilt für eine geplante Betriebs-/Versorgungsanlage (Empfangsbereich) im Sondergebiet Camping V. Auch hier ist der Standort indirekt bereits festgelegt und kann lediglich in der Ausführung noch geringfügig angepasst werden. Weitere Baugrenzen sind für die Bereiche Sondergebiet Camping II und V nicht notwendig (Nutzungsfestsetzungen).

Die Baugrenzen in Teilbereichen Sondergebiet Camping I und III werden großzügig gezogen und bieten dem Grundstückseigentümer diesbezüglich Planungsfreiheit hinsichtlich der Stellung der Ferienhäuser / Chalets (Sondergebiet Camping I und III) sowie der Betriebs- und Versorgungsanlagen (Sondergebiet Camping I). Hier findet eine als ausreichend angesehene Einschränkung über die Grundflächenfestsetzungen statt.

Für den Bereich Sondergebiet Camping IV sind keine Baugrenzen notwendig.

Von konkreteren Festsetzungen über Baulinien für die Ferienhäuser / Chalets beispielsweise wird abgesehen. Dem Grundstückseigentümer soll hier eine gewisse planerische Freiheit gewährleistet werden für die finale Stellung der Gebäude und Einteilung des Campingplatzes.

1.11.5 Örtliche Bauvorschriften

Im gesamten Geltungsbereich sollen die typischen Dachformen Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Satteldach (SD) zulässig sein. Auch bei den Dachneigungsfestsetzungen werden keine Unterschiede hinsichtlich der Teilgebiete oder „Gebäudetypen“ (Chalet, Versorgungsgebäude, ...) gemacht. Ziel der Dachneigungsfestsetzungen sind relativ flach geneigte Dächer zu erreichen.

Zusätzlich werden noch Festsetzungen zur Einzäunung getroffen. So ist eine Einfriedung entlang der Geltungsbereichsgrenzen zulässig. Diese Geltungsbereichsgrenze wird gleichzeitig auch die Campingplatzgrenze sein, weswegen eine Einzäunung des Gebiets hinsichtlich Schutzes vor widerrechtlichem Betreten, usw. gewährt wird. Die Einzäunung hat dabei sockellos und transparent (Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, ...) zu erfolgen, um hinsichtlich Artenschutzes (Wanderbewegungen) und Landschaftsbild lediglich geringfügig einzugreifen. Die Maximalhöhe wird dabei auf 1,50 m, gemessen vom natürl. Gelände, festgelegt.

Das natürliche Gelände wird nachvollziehbar im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Der Mindestabstand von 20 cm zwischen Boden und Zaunfeld dient der ökologischen Durchlässigkeit des Plangebietes. Kleinsäuger wie Igel, Amphibien und andere Bodentiere können so das Gebiet ungehindert durchqueren. Dies trägt zum Erhalt der Biotopvernetzung und der lokalen Fauna bei.

Der Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie dient der

Verkehrssicherheit und erleichtert die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Freihaltung der Sichtdreiecke gewährleistet die erforderliche Sichtbarkeit im Bereich der Zufahrt und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

1.11.6 Nebenanlagen

Festgelegte Nebenanlagenflächen werden durch die Zweckbestimmungen Stellplätze „St“ und Campingstellplätze „CSt“ unterschieden.

Stellplätze „St“

Stellplatzflächen dienen vor allem für das Abstellen von KfZ für den Betrieb der Chalets und der Zeltplätze. Entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden diese mit 2,70 m x 5,00 m errichtet.

Campingstellplätze „CSt“

Campingstellplatzflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vergleich zur Stellplatzfläche großzügiger dargestellt, um hier dem Grundstückseigentümer Planungsfreiheit zu geben hinsichtlich der Einteilung der Teilbereiche.

1.11.7 Zufahrt und Zugänge

Für den Geltungsbereich werden eine Zufahrt und Zugänge festgelegt. Die Zufahrt entlang der Badstraße soll dabei den motorisierten Individualverkehr übernehmen. Die beiden Zugänge entlang des Wander- und Fahrradweges werden als solche festgesetzt, um insbesondere den Verkehr mit KfZ auszuschließen. Diese Zugänge sind lediglich für den Besucherverkehr mit Fahrrad und zu Fuß zu nutzen, um entsprechende Verkehrsströme (KfZ) auf dem bestehenden Wanderweg zu verhindern.

1.11.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine festgesetzte Zufahrt. Hierzu sind die vorhandene Erschließungsstraße (Badstraße) sowie der straßenbegleitende Gehweg entsprechend anzupassen.

Im Bereich der Flurnummer 520/2, Gemarkung Falkenstein, ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) für den Naturcampingplatz anzulegen. Die Zufahrt quert den bestehenden Gehweg. Um die Sicherheit der Fußgänger zu gewährleisten und Konflikte zwischen dem Fuß- und Fahrzeugverkehr zu minimieren, wird dem Gehweg im Kreuzungsbereich Vorrang eingeräumt. Die verkehrsrechtliche Kennzeichnung dieser Vorrangssituation stellt sicher, dass ein- und ausfahrende Fahrzeuge den Fußgängerverkehr beachten und diesem Vorrang gewähren.

1.11.9 Gestaltungsspielraum und Betriebsentwicklung

Obwohl der Bebauungsplan formell als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wurde, ist sein inhaltlicher Aufbau an die Systematik eines Angebotsbebauungsplans angelehnt.

Hintergrund ist die besondere Nutzungsstruktur eines Naturcampingplatzes, die sich nicht vollständig in festen baulichen Vorgaben abbilden lässt. Der Markt Falkenstein und der Vorhabenträger verfolgen deshalb ein Konzept, das den Rahmen verbindlich, die Ausführung jedoch flexibel hält.

Die verbindlichen Elemente des Plans beschränken sich auf die

- städtebauliche Grundordnung (Erschließung, Verkehrsführung, Baugrenzen),
- landschaftsplanerische und ökologische Maßnahmen (Kompensation, Bepflanzung, Schutzmaßnahmen) sowie
- wesentlichen funktionalen Zuordnungen (Sondergebiete SOC I–V).

Innerhalb dieses Rahmens darf der Vorhabenträger die Nutzungsanteile, Bauformen und internen Raumordnungen variabel ausgestalten. Diese Flexibilität trägt der saisonalen, modularen und naturnahen Betriebsweise von Campinganlagen Rechnung.

1.12. Natur- und Umweltschutz

1.12.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten.

In § 15 Abs. 2 BNatSchG sind die Anforderungen formuliert worden, die an eine fachlich korrekte Eingriffsfolgenbewältigung zu stellen sind. Demnach sind erheblich beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch gleichartige oder durch gleichwertige landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren.

1.12.2 Umweltprüfung

Für Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht erstellt (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

1.12.3 Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt

1.13. Anhänge

- **Anhang I:** Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
(Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)
Bericht Nr. 225112 / 2 vom 21.10.2025

(Ingenieurbüro Greiner – Beratende Ingenieure für Schallschutz
PartG mbH)

2. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt. Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen des Marktes Falkenstein soll der Aufwertung der Fremdenverkehrssituation und der touristischen Nachfrage durch eine Erschließung für ein Campingplatzareal in ortsnahe Lage Rechnung getragen werden.

Auf Wunsch ist eine Entwicklung des Campingplatzes im Sinne des Eigentümers, des Marktes Falkenstein und der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden anzustreben, die unter anderem die Faktoren wirtschaftliches Wachstum und Nachhaltigkeit bzw. Umweltverträglichkeit zusammenführen soll. Hier beabsichtigt der Markt Falkenstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung zur Festsetzung eines Geltungsbereiches nach Maßgaben von §10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO einzuleiten.

Die Aufstellung ist notwendig, um eine nachhaltige, die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigende Entwicklung des Campingplatzes bzw. der allgemeinen touristischen Weiterentwicklung des Marktes Falkenstein zu ermöglichen und um die Sicherung einer geordneten städtebaulichen bzw. umweltverträglichen Entwicklung zu wahren und zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die Entwicklung eines neuen Campingplatzes im Markt Falkenstein zu fördern und diese in für alle Beteiligten annehmbare Bahnen zu lenken, um sowohl die Nachfrage nach Campingtourismus als auch den vermehrten Bedarf an Individualtourismus mit den weiteren Belangen in Einklang zu bringen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Eigentümer der Grundstücke eine planerische und rechtliche Handhabe für die gewünschte Erschließung und Entwicklung des geplanten Naturcampingplatzes eröffnet.

2.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne unter Berücksichtigung der Umweltbelange dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Die Vorschriften nach § 1a BauGB sind anzuwenden.

BauGB § 2: Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen.

Bundesnaturschutzgesetz /Bayerisches Naturschutzgesetz

BNatSchG § 15 Abs.1: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

BNatSchG § 44: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wildlebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Regensburg

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Falkenstein der Region 11 (Region Regensburg) zugehörig. Der Gemeindebereich des Marktes Falkenstein ist als ländlicher Raum gekennzeichnet. Darüber hinaus wird der Bereich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) gekennzeichnet.

Der Markt befindet sich zwischen dem Oberzentrum Cham im Nordosten und dem Verdichtungsraum des Regionalzentrum Regensburg im Südwesten. Nördlich des Marktes befindet sich noch das Mittelzentrum Roding. Weiter nordwestlich noch das Mittelzentrum Nittenau.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll dabei Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden. Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zu Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Natur und Mensch erhalten und verbessert werden.

Das Bild aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern wird im Regionalplan Regensburg fortgeschrieben. Der Markt Falkenstein wird als allgemeiner ländlicher Raum innerhalb eines Teilraumes mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Der Markt Falkenstein ist darüber hinaus als Grundzentrum gekennzeichnet. Nächstgelegene Grundzentren sind Wiesent-Wörth a.d. Donau im Südwesten, Wald im Nordwesten und Schorndorf-Traitsching im Nordosten. Darüber hinaus sind wie auch im Landesentwicklungsprogramm der Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg im Südwesten, das Mittelzentrum Roding im Norden und das Oberzentrum Cham im Nordosten kartiert.

Wasserschutzgebiet / Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz:

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trink- und Heilquellenschutzgebiete. Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“ und im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007). Das Naturschutzgebiet „Schlosspark Falkenstein“ (NSG-00139.01) befindet sich nordöstlich in Sichtweite zum Geltungsbereich. Innerhalb dieses Naturschutzgebietes sind dazu noch die Naturdenkmäler „Felsengebilde (Die Himmelsleiter)“ (ND-07119), „Felsengebilde (Das Froschmaul)“ (ND-07122) und „Felsengebilde (Das steinerne Gäßchen)“ (ND-07119) kartiert.

Darüber hinaus befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am südlichen Erweiterungsbereich angrenzend die Biotope der Biotopkartierung (Flachland) mit den Nr. 6940-0025-003 und 6940-0025-005, welche ebenfalls zu den Biotopen 6940-0025 „Hecken um Arrach und Falkenstein“ zählen. Im Osten etwas weiter entfernt vom Geltungsbereich ist noch die Biotop-Nr. 6940-0025-006 (ebenfalls Biotopen 6940-0025 zugehörig) kartiert.

Flächen aus dem Ökoflächenkataster sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Gleiches gilt für Fauna-Flora-Habitat-Gebiete.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird abgesehen.

2.3. Bestandserhebung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Falkenstein. Über die Staatsstraße 2146 sowie 2148 ist der Markt Falkenstein an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der geplante Campingplatz schließt dabei in Richtung Norden über die Badstraße an die Staatsstraße 2148 an.

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

Der geplante Campingplatz ist über die Straßen „Badstraße“ und anschließend „Dr.-Josef-Kiener-Straße“ bzw. Staatsstraße St2148 an das überörtliche Verkehrsnetz „Regensburger Straße“ bzw. Staatsstraße St2146 angebunden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Süden ein bestehender Geh- und Fahrradweg sowie die Staatsstraße 2146. Im Osten grenzen landwirtschaftliche bzw. Grünlandflächen an.

Im Norden und im Westen grenzt der Campingplatz an Waldflächen, an die bestehende Feriensiedlung in Falkenstein sowie die Badstraße, von wo aus die Zufahrt vorgesehen ist, an.

Der Geltungsbereich kann als intensiv bewirtschaftetes Grünland bewertet werden. Im Südosten des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche Ackerbau betrieben. In den Randbereichen des Plangebietes sind Waldflächen und Feldgehölze vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Osten des Geltungsbereiches genehmigte Fischteiche.

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

Tabelle 1: Quellen zur Bestandserfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

Information	Quelle	Stand
Allgemeines		
Alle technischen Pläne und Lagepläne, die vom Träger bzw. Planer des Vorhabens bereitgestellt wurden sowie aktueller Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		

Information	Quelle	Stand
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Cham und Landkreis Regensburg		03.1999 / 03.1997
FIS-Natur Online (FIN-Web)	Bay. Landesamt für Umwelt LfU https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm	2025
Schutzgebietsabgrenzungen	Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2025
Ökoflächenkataster	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt		
Biotopkartierung (Flachland)	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Landschaftsschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Vogelschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Boden		
Altlastenkataster ABuDIS 3.0	Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2025
UmweltAtlas Boden	Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2025
UmweltAtlas Geologie Standortauskunft	Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2025
Wasser		
Einzugsgebiet der Wasserversorgung	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Wasserschutzgebiete (Trinkwasser und Heilquellen)	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024

Information	Quelle	Stand
UmweltAtlas Geologie		2025
Standortauskunft	Bay. Landesamt für Umwelt LfU	
Wassersensible Bereiche	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Wassertiefen für HQhäufig	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Wassertiefen für HQ100	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Wassertiefen für HQextrem	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2024
Klima / Luft		
-		
Landschaftsbild / Erholung		
Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen, Erholungszielpunkte, Rad- und Wanderwege	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	2025

Quellen, welche in Tabelle 1 unter „Allgemeines“ geführt werden, wurden für die Bewertung aller bzw. mehrere Schutzgüter herangezogen.

Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher in der Regel nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich insbesondere seitens der entstehenden Verkehrs- und Nutzungsanforderungen des Campingplatzes.

2.3.1 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Schutzgut Landschaftsbild behandelt die Beeinträchtigung des Bauvorhabens auf die Erscheinung der Landschaft.

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

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

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

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“ und im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007). Das Naturschutzgebiet „Schlosspark Falkenstein“ (NSG-00139.01) befindet sich nordöstlich in Sichtweite zum Geltungsbereich. Innerhalb dieses Naturschutzgebietes sind dazu noch die Naturdenkmäler „Felsengebilde (Die Himmelsleiter)“ (ND-07119), „Felsengebilde (Das Froschmaul)“ (ND-07122) und „Felsengebilde (Das steinerne Gäßchen)“ (ND-07126) kartiert.

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des Marktes Falkenstein und ist Teil des Naturraums 406 „Falkensteiner Vorwald“. Das Plangebiet liegt in einer bewegten Topographie mit einem Höhenanstieg von ca. 545 m ü. NN im Norden auf ca. 590 m ü. NN im Süden.

Im Norden grenzt die Badstraße sowie die bestehende Feriensiedlung Falkenstein an den Geltungsbereich an. Im Süden verläuft ein Geh- und Fahrradweg sowie die Staatsstraße St2146. Im Osten schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen sowie genehmigte Fischteiche an. Im Westen und in Teilbereichen auch im Norden und Süden grenzen Waldflächen und Feldgehölze an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich selbst ist überwiegend durch intensiv bewirtschaftetes Grünland geprägt. Im Südosten befindet sich eine Ackerfläche. Die Randbereiche weisen bereits bestehende Gehölzstrukturen auf, die als strukturgebende Elemente wirken.

Das Landschaftsbild ist durch die exponierte Hanglage mit Blickbeziehungen in Richtung

des Bayerischen Waldes und der umgebenden bewaldeten Höhenrücken geprägt. Die angrenzenden Waldflächen sowie die bestehende Feriensiedlung im Norden bilden bereits anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsraums.

Der Geltungsbereich grenzt nicht an Landschaftsschutzgebiete an. Die nächstgelegenen geschützten Landschaftsbestandteile befinden sich außerhalb des unmittelbaren Wirkungsbereichs der Planung.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Feriensiedlung bereits vorbelastet. Die geplante Entwicklung als Naturcampingplatz fügt sich durch die extensive Nutzungskonzeption und die festgesetzten umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum ein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Anlage von Waldmantelzonen in unterschiedlicher Tiefe (F I bis F IV) sowie Gebüsch- und Heckenpflanzungen (F V bis F VII) in den Randbereichen vor. Zusätzlich werden mindestens 50 Einzelbäume (A 2) zur Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs gepflanzt. Die nicht überbauten Flächen werden als extensive Grünflächen mit natürlicher Sukzession entwickelt.

Durch die Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum, die Verwendung von naturnahen Materialien (wassergebundene Decken, Schotterrasen) und die lockere, aufgelockerte Bauweise mit nur geringfügiger Bebauung (Chalets max. 70 m² Grundfläche, max. 5,80 m Traufhöhe) wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

Die festgesetzten Dachformen (Pult-, Flach- und Satteldach) mit flachen Neigungen und gedeckten Farben (ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit, grau) sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen tragen zur landschaftsgerechten Einbindung bei.

Insgesamt sind durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und die extensive Nutzungskonzeption positive Effekte auf das Landschaftsbild zu erwarten. Der Naturcampingplatz fügt sich durch die naturnahe Gestaltung harmonisch in die Umgebung ein und wertet durch die Pflanzmaßnahmen den Landschaftsraum auf.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen ist von Baustellenverkehr, Erdbewegungen für die Terrassierung und temporären Bau- und Lagereinrichtungen auszugehen. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und werden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch die Begrünungsmaßnahmen vollständig kompensiert.

→ geringe Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Beendigung der Baumaßnahmen und Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die extensive Nutzung als Naturcampingplatz mit lockerer Bebauung, umfangreicher Durchgrünung und naturnahen Gestaltungselementen fügt sich in das bestehende Landschaftsbild ein.

Die Beleuchtung wird durch insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 5 m Höhe und Abschaltung ab 22:00 Uhr auf ein Minimum reduziert, sodass keine erheblichen Lichtemissionen entstehen.

Die transparenten, sockellosen Einfriedungen (max. 1,50 m Höhe) beeinträchtigen die Durchlässigkeit der Landschaft nicht wesentlich.

→ Keine Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	gering	entfällt	entfällt

→ **Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen und die naturnahe Gestaltung sind langfristig positive Effekte auf das Landschaftsbild zu erwarten.**

2.3.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden werden Bodenaufbau und -eigenschaften, Baugrundeignung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Versiegelungsgrad und Altlasten und deren Beeinträchtigung ermittelt.

In der geologischen Karte von Bayern kann der Untergrund des Geltungsbereiches der Geologischen Einheit „Gneis ungegliedert, mit stellenweiser Graphiteinlagerung (c)“ zugeordnet werden. Ausgangsgestein ist hier Ton- bis Schluffstein, Sandstein bis Grauwacke, Mergelstein, „Laterit“, ungeordnet Magmatit; niederdruckmetamorph, hochtemperiert, z. T. mitteldruckmetamorph vermerkt.

Im Geltungsbereich ist nach der Übersichtsbodenkarte „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ mit der Kennzahl 743 anzutreffen.

Nach Standortauskunft des Umwelt Atlas Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Untergrund harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert zu erwarten. Es werden als allgemeine Baugrundhinweise folgende Punkte genannt:

- Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden
- Keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände
- Wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein
- z. T. Setzungsunterschiede möglich

- Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit ist hoch bis sehr hoch, zeils mittel
- Oft mittelschwer grabbar im 1. Meter

Die dortige Nutzung der Böden ist nach Topographischer Karte „Grünland“ gekennzeichnet.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nach ABuDIS 3.0 des Landesamtes für Umwelt nicht vor.

Im Umkreis von 200 m gibt es keine Hinweise auf Geogefahren.

Es werden keine Moorböden nach Moorbodenkarte von Bayern (MBK25) beeinflusst.

Die vorhandenen Böden erfüllen derzeit folgende Funktionen:

- Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Vegetation
- Speicher- und Reglerfunktion für den Wasserhaushalt
- Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe
- Natürliche Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist derzeit sehr gering. Lediglich die angrenzenden Verkehrsflächen (Badstraße, Geh- und Fahrradweg, St2146) sowie die bestehende Feriensiedlung im Norden stellen versiegelte Bereiche dar. Die Böden im Geltungsbereich selbst sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker) anthropogen beeinflusst, weisen aber noch ihre natürlichen Bodenfunktionen auf.

Besondere Bodenformen (z. B. seltene oder naturnahe Böden) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Es ist vorgesehen, die Eingriffe möglichst bodenschonend vorzunehmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Bodenbeeinträchtigung vor:

Die Versiegelung wird auf ein Minimum beschränkt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen mit nicht- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen (Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Betonpflaster). Vollversiegelungen durch Asphalt, Beton oder fugenlose Pflasterbeläge sind nicht zulässig.

Die Gründung von Gebäuden erfolgt ausschließlich über Punktfundamente bzw. Schraubfundamente. Durchgehende Streifenfundamente sind hauptsächlich nicht gestattet. Dies minimiert den Eingriff in den Boden erheblich und erhält die Bodenfunktionen weitgehend.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (§ 202 BauGB). Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält.

Die nicht überbauten Flächen werden als extensive Grünflächen entwickelt und der natürlichen Sukzession überlassen. Eine intensive Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig, was die Bodenqualität langfristig verbessert.

Durch die extensive Nutzungskonzeption als Naturcampingplatz mit geringer baulicher Dichte (Chalets max. 70 m² Grundfläche) und großflächigen Grünbereichen bleibt der überwiegende Teil des Geltungsbereichs unversiegelt. Die maximal zulässigen Grundflächen für die einzelnen Sondergebiete sind so bemessen, dass große Teile der Fläche ihre natürlichen Bodenfunktionen behalten.

Die festgesetzten Waldmantelzonen (F I bis F IV) und Gehölzpflanzungen (F V bis F VII) tragen durch Durchwurzelung und Humusbildung zur Verbesserung der Bodenstruktur und -qualität bei.

Insgesamt ist durch die bodenschonende Bauweise, die Minimierung der Versiegelung und die extensive Nutzung davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Bodenabtrag und -auftrag für die Terrassierung, Verdichtung durch Baumaschinen sowie temporäre Lager- und Arbeitsflächen zu erwarten.

Durch Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind diese baubedingten Auswirkungen gering zu halten:

- Fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden (§ 202 BauGB)
 - Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden in trockenem Zustand
 - Begrenzung der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen außerhalb der Bauflächen
 - Verwendung von vorrangig örtlich anfallendem Abraum für Verfüllungen
- ➔ geringe Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu dauerhaften Veränderungen der Bodenfunktionen durch:

- Teil- und Vollversiegelung durch Gebäude (Chalets, Versorgungs- und Betriebsanlagen) mit Punktfundamenten
- Teilversiegelung durch Wege, Zufahrt und Stellplätze in wassergebundener Bauweise
- Auf- und Abtragungen für die Terrassierung des Geländes (max. 1,50 m im Bereich der Campingstellplätze)
- Verdichtung durch Befahren und Nutzung der Campingstellplätze

Die anlagebedingten Auswirkungen werden jedoch durch folgende Faktoren relativiert:

- Geringe bauliche Dichte mit großflächigen unversiegelten Bereichen
- Ausschließlich teil- oder nicht versiegelte Beläge für Wege und Stellplätze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit und damit der Grundwasserneubildung
- Gründung ausschließlich über Punktfundamente ohne flächenhafte Bodenversiegelung
- Extensive Nutzung ohne intensive Düngung oder Pflanzenschutzmittel

Betriebsbedingt sind durch den Campingplatzbetrieb folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Temporäre Belastung durch Befahren der Stellplätze und Wege
- Geringfügige mechanische Beanspruchung durch Zeltaufbau und Campingnutzung
- Potenzielle Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr (minimal aufgrund geringer Verkehrsintensität)

Diese betriebsbedingten Auswirkungen sind aufgrund der extensiven Nutzungskonzeption und der großflächigen Grünbereiche als gering bis mittel einzustufen.

- ➔ mittlere Auswirkungen hinsichtlich der Anlage
- ➔ geringe bis mittlere Auswirkungen hinsichtlich des Betriebs

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	gering	mittel	mittel

- ➔ **Auf das Schutzgut Boden sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die bodenschonende Bauweise mit Punktfundamenten, die Minimierung der Versiegelung durch ausschließlich teil- oder nicht versiegelte Beläge und die extensive Nutzungskonzeption werden die Eingriffe auf ein vertretbares Maß reduziert. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs erhalten.**

2.3.3 Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Die Inhalte des Schutzgutes Klima und Lufthygiene beinhalten die Punkte Emissionen, Frischluftzufuhr und Kaltluftentstehungsgebiete.

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

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Bereich des Marktes Falkenstein in einer bewegten Topographie mit einem Höhenanstieg von ca. 545 m ü. NN im Norden auf ca. 590 m ü. NN im Süden. Die Hanglage begünstigt den Abfluss von Kaltluft in Richtung der tiefer gelegenen Bereiche.

Das Plangebiet ist derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker) geprägt. Diese offenen Grünlandflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete, insbesondere in den Nachtstunden bei windschwachen Strahlungswetterlagen. Die angrenzenden Waldflächen im Westen, Norden und Süden tragen zur Frischluftproduktion bei und wirken als Luftfilter.

Die klimatische Situation im Plangebiet kann wie folgt charakterisiert werden:

Kaltluftentstehung:

Die vorhandenen Grünlandflächen dienen als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der Hanglage fließt die entstehende Kaltluft in Richtung der tiefer gelegenen Bereiche ab und trägt zur Frischluftzufuhr in angrenzenden Siedlungsbereichen bei.

Frischluftproduktion:

Die angrenzenden Waldflächen produzieren Frischluft und wirken als Luftfilter. Sie haben eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima durch Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung und Temperaturregulierung.

Lufthygiene:

Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist derzeit als sehr gut zu bewerten. Emissionsquellen beschränken sich auf:

- Verkehrsemissionen der angrenzenden Staatsstraße St2146 und der Badstraße (gering)
- Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung (gering, temporär)
- Emissionen der bestehenden Feriensiedlung im Norden (gering)

Bedeutende Emissionsquellen oder Vorbelastungen durch Luftschadstoffe bestehen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht. Die Lage im ländlichen Raum mit geringer Siedlungsdichte und die umgebenden Waldflächen sorgen für eine gute Durchlüftung und geringe lufthygienische Belastungen.

Bewertung

Die geplante Entwicklung als Naturcampingplatz hat aufgrund der extensiven Nutzungskonzeption und der geringen baulichen Dichte nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima und die Lufthygiene.

Die umfangreichen Grünfestsetzungen tragen zur Erhaltung und Verbesserung der klimatischen Funktionen bei:

- Waldmantelzonen (F I bis F IV) und Gehölzpflanzungen (F V bis F VII) verstärken die Frischluftproduktion und Filterwirkung
- Mindestens 50 Einzelbäume (A 2) tragen zur Beschattung und CO₂-Bindung bei
- Minimierung der Versiegelung durch ausschließlich teil- oder nicht versiegelte Beläge reduziert Aufheizeffekte
- Erhalt der Durchlüftungsfunktion durch lockere, offene Bauweise

Durch folgende Maßnahmen werden negative klimatische Auswirkungen minimiert:

- Geringe bauliche Dichte (Chalets max. 70 m² Grundfläche, max. 5,80 m Traufhöhe) verhindert großflächige Aufheizung
- Großflächige unversiegelte Bereiche erhalten die Verdunstungskühlung und Kaltluftproduktion
- Begrünung von Dachflächen ist durch Flachdächer mit Folienbedachung möglich (optional)
- Erhalt der Durchlüftungskorridore durch offene Bauweise ohne Riegelwirkung
- Transparente, sockellose Einfriedungen (max. 1,50 m) behindern den Luftaustausch nicht

Die verkehrlichen Auswirkungen des Campingplatzes sind als gering einzustufen:

- Zufahrt über Badstraße mit Anschluss an St2148
- Geringe Verkehrserzeugung durch Campingnutzung (kein Durchgangsverkehr)
- Zugänge nur für Rad- und Fußverkehr

Emissionen durch den Campingbetrieb beschränken sich auf:

- Gelegentliche Heizungsemissionen der Chalets (gering, zeitlich begrenzt)
- Emissionen mobiler Campingausstattung (Grills, mobile Heizungen - minimal)
- Kfz-Emissionen durch An- und Abreiseverkehr (gering, temporär)

Diese Emissionen sind aufgrund der extensiven Nutzung, der guten Durchlüftungssituation und der umgebenden Waldflächen als unerheblich zu bewerten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Staub- und Abgasemissionen von Baumaschinen und Baustellenverkehr zu erwarten. Diese Emissionen sind zeitlich und räumlich begrenzt und auf die Bauphase beschränkt.

Durch geeignete Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen minimiert werden:

- Befeuchtung staubender Flächen bei trockener Witterung
- Einsatz emissionsarmer Baumaschinen
- Kurze Transportwege durch Verwendung örtlich anfallenden Abraums
- ➔ geringe Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu folgenden klimatischen Veränderungen:

- Geringfügige Reduktion der Kaltluftproduktion durch Teilversiegelung und Bebauung
- Lokale Aufheizungseffekte durch versiegelte Flächen (minimiert durch teil- und nicht versiegelte Beläge)

Diese anlagebedingten Veränderungen werden durch folgende Faktoren kompensiert:

- Großflächige unversiegelte Bereiche erhalten die Kaltluftproduktion weitgehend
- Umfangreiche Gehölzpflanzungen verstärken die Frischluftproduktion
- Geringe bauliche Dichte verhindert großflächige Aufheizung
- Offene Bauweise erhält Durchlüftungskorridore

Betriebsbedingt sind die Auswirkungen als gering einzustufen:

- Geringe Verkehrserzeugung durch Campingnutzung
- Keine erheblichen Emissionen durch den Campingbetrieb
- Gute Durchlüftungssituation aufgrund der Hanglage und umgebender Waldflächen

Die geplante Beleuchtungsregelung (Abschaltung ab 22:00 Uhr, soweit nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich) minimiert Wärmeemissionen durch Beleuchtung.

➔ geringe Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Luft	gering	gering	gering

→ **Auf das Schutzgut Klima und Luft sind bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die extensive Nutzungskonzeption, die umfangreichen Grünfestsetzungen und die Minimierung der Versiegelung bleiben die klimatischen Ausgleichsfunktionen weitgehend erhalten. Die lufthygienische Situation bleibt aufgrund der geringen Emissionen und der guten Durchlüftungssituation sehr gut.**

2.3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Das Schutzgut Wasser beinhaltet die Punkte Grundwasser, Oberflächenwasser und Niederschlagswasser. Hier werden die Abstände zum Grundwasser, die Betroffenheit von Niederschlagswasser durch das Bauvorhaben und Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung betrachtet.

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

Fließgewässer sowie Gewässerrandstreifen stehender Gewässer und Fließgewässer liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Eine Beeinflussung durch Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann somit ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trink- und Heilquellenschutzgebieten. Ebenso sind keine Einzugsgebiete der Wasserversorgung oder Hochwassergefahrenflächen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in unmittelbarer Umgebung.

Wassersensible Bereiche im Geltungsbereich können ausgeschlossen werden.

Grundwasser:

Nach Standortauskunft des Umwelt Atlas Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Untergrund harte Festgesteine (Gneis), metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert zu erwarten. Es gibt keine Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände. Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden.

Das geologische Ausgangsgestein (Gneis) weist aufgrund seiner Wasserundurchlässigkeit eine geringe Grundwasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser ist an Klüfte und Verwitterungszonen gebunden. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Festgesteins als gering bis mittel einzustufen.

Die Lage im Bereich des kristallinen Grundgebirges bedingt, dass im Plangebiet vorwiegend oberflächennahe Hangsichtwässer und temporäre Stauwasserhorizonte zu

erwarten sind. Diese sind stark witterungsabhängig und treten vor allem nach Niederschlagsereignissen oder während der Schneeschmelze auf.

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Grundwassernutzungen (Brunnen, Quellen) vorhanden.

Oberflächenwasser:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Osten genehmigte Fischteiche, die jedoch außerhalb der festgesetzten Bauflächen liegen. Weitere stehende oder fließende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt derzeit durch oberflächlichen Abfluss in Richtung der tiefer gelegenen Bereiche (natürliches Gefälle von Süd nach Nord). Das anfallende Niederschlagswasser versickert aufgrund der vorhandenen Vegetationsdecke und der fehlenden Versiegelung weitgehend vor Ort oder fließt oberflächlich ab.

Temporäre Oberflächenwasserabflüsse bei Starkregenereignissen sind aufgrund der Hanglage und der wasserundurchlässigen Gesteinsschichten möglich.

Niederschlagswasser:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit überwiegend vor Ort oder fließt oberflächlich über die bewachsenen Flächen ab. Die intensive Grünlandnutzung ermöglicht eine gute Infiltration und Pufferwirkung.

Die mittleren jährlichen Niederschläge liegen im Bereich des Falkensteiner Vorwaldes zwischen 700 und 950 mm. Aufgrund der Hanglage und der geologischen Verhältnisse ist mit oberflächennahem Abfluss bei stärkeren Niederschlagsereignissen zu rechnen.

Retentionsfunktion:

Die vorhandenen Grünlandflächen erfüllen derzeit folgende wasserwirtschaftliche Funktionen:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Pufferwirkung bei Starkregenereignissen
- Filterung von Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone
- Verdunstung und damit Beitrag zum lokalen Wasserkreislauf

Bewertung

Die geplante Entwicklung als Naturcampingplatz berücksichtigt die wasserwirtschaftlichen Belange durch umfangreiche Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt gemäß den textlichen Festsetzungen durch dezentrale Versickerung vor Ort. Dies wird ermöglicht durch:

- **Minimierung der Versiegelung:** Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und sonstige

befestigte Flächen sind ausschließlich mit nicht- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen (Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder wasserdurchlässige Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert)

- **Versickerungsfähige Bauweise:** Stellplätze, Zufahrt und Wege mit geringer Belastung sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist
- **Großflächige Grünbereiche:** Die nicht überbauten Flächen werden als extensive Grünflächen entwickelt und dienen der Versickerung und Retention von Niederschlagswasser
- **Umfangreiche Bepflanzungen:** Die festgesetzten Waldmantelzonen, Gebüschpflanzungen und Einzelbäume tragen durch Interzeption (Niederschlagsrückhalt in den Baumkronen) und Verdunstung zur Verringerung des Oberflächenabflusses bei
- **Regelung der Zufahrt/Zugänge:** Zufahrt und Zugänge sind so auszubilden, dass das Niederschlagswasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades (überwiegend teil- oder nicht versiegelte Flächen) sind keine Anschlüsse an Entwässerungsanlagen notwendig. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert und der Grundwasserneubildung zugeführt.

Gewässerschutz:

Da keine Oberflächengewässer im direkten Eingriffsbereich liegen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten. Die genehmigten Fischteiche im Osten des Geltungsbereichs liegen außerhalb der Bauflächen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die extensive Nutzung ohne intensive Düngung oder Pflanzenschutzmittel wird ein diffuser Eintrag von Nährstoffen oder Schadstoffen in Oberflächengewässer vermieden.

Insgesamt ist durch die extensive Nutzungskonzeption und die umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung davon auszugehen, dass der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten bleibt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch folgende Faktoren möglich:

- Freilegung von Grundwasser oder Schichtwasser bei Erdarbeiten
- Temporäre Veränderung der Versickerungsverhältnisse durch Bodenverdichtung
- Potenzielle Gefährdung durch Leckagen von Baumaschinen (Öle, Treibstoffe)

Diese Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden:

- Anzeige bei Freilegung von Grundwasser gemäß Art. 34 BayWG
- Beantragung einer Erlaubnis für eventuelle Bauwasserhaltung
- Sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen außerhalb der Bauflächen
- Fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der textlichen Hinweise sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

➔ Geringe Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu folgenden Veränderungen:

- Geringfügige Reduktion der Versickerungsfläche durch Gebäude mit Punktfundamenten
- Teilversiegelung durch Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Veränderung der Oberflächenabflussverhältnisse durch Terrassierung

Diese Auswirkungen werden durch folgende Faktoren kompensiert:

- Ausschließlich teil- oder nicht versiegelte Beläge für Wege und Stellplätze ermöglichen weiterhin Versickerung
- Großflächige Grünbereiche erhalten die Retentions- und Versickerungsfunktion
- Dezentrale Versickerung vor Ort ohne Ableitung in Kanalsystem

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten:

- Schmutzwasserentsorgung über Anschluss an bestehende Kanalisation
- Keine wassergefährdenden Nutzungen (z. B. Tankstellen, Waschanlagen)
- Extensive Nutzung ohne intensive Düngung oder Pflanzenschutzmittel
- Geringe Verkehrsbelastung minimiert Schadstoffeintrag

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern über die bestehende Infrastruktur (Badstraße) verhindert Beeinträchtigungen des Grundwassers. Das Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert, wodurch die Grundwasserneubildung weitgehend erhalten

bleibt.

→ Geringe Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Niederschlagswasser	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering

→ **Auf das Schutzgut Wasser sind bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Minimierung der Vollversiegelung, die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und die extensive Nutzung ohne wassergefährdende Stoffe bleibt der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten. Die Grundwasserneubildung wird durch die großflächigen versickerungsfähigen Bereiche gesichert.**

2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

In diesem Punkt werden Tier- und Pflanzenarten, welche im Raum des Bauvorhabens vorkommen, ermittelt und die Auswirkungen bewertet. Selbes gilt für die Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen.

Kenndaten Falkenstein:

- biogeographischen Region: kontinental,
- Großlandschaft: Östliche Mittelgebirge,
- Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank: Oberpfälzer und Bayerischer Wald,
- Naturraum-Haupteinheit nach Meynen und Schmithüsen: Falkensteiner Vorwald,
- Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes,
- Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland

„Die Bewaldung des Hügellandes des Falkensteiner Vorwaldes ist im Vergleich zum sonstigen Bayerischen Wald relativ gering.“
 (Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Im vom Landesamt für Umwelt online bereitgestellten FIN-Web, wo verschiedene raumbezogene Umweltdaten zum Naturschutz zur Verfügung gestellt werden, ist für den Geltungsbereich unter anderem festzuhalten:

- Keine Wiesenbrückerkulisse im Plangebiet und in nächster Nähe
 - Keine Feldvogelkulisse im Plangebiet und in nächster Nähe
 - Potentielle natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
- Grenzt an: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald

Auf den Flächen des Geltungsbereiches selbst befinden sich zwei Flächen der Biotopkartierung (Flachland). Beide grenzen im Süden an den Wander-/Fahrradweg an. Es handelt sich um die Biotope Nr. 6940-0025-003 im westlicheren Süden und Nr. 6940-0025-005 im östlicheren Süden, welche beide unter den Biotopen 6940-0025 „Hecken um Arrach und Falkenstein“ fallen.

Folgende Beschreibung ist hier vermerkt: „Die Fluren um Arrach werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Biotopstrukturen wurden hier im Zuge der Flurbereinigung fast vollständig vernichtet. Nur mehr sehr zerstreut kommen einzelne Hecken und Gehölze vor. Diese konzentrieren sich auf die Arracher Höhe, die Bahnböschungen bei Falkenstein und an der Holzmühle. Die Hecken sind typisch für den Falkensteiner Vorwald: zumeist lückig, schmal, häufig über Lesesteinriegeln oder an Böschungen und regelmäßig aus Eiche, Birke, Hasel, Pappel, Kirsche, Salweide und Rose aufgebaut. Der Unterwuchs ist zumeist vergrast oder eutrophiert.“

Die beiden im Geltungsbereich liegenden Biotopflächen stellen lineare Gehölzstrukturen dar, die sich entlang von Geländekanten und Böschungen entwickelt haben. Sie sind charakterisiert durch:

- Lückige bis geschlossene Strauchvegetation mit heimischen Arten
- Teilweise über Lesesteinriegeln entwickelt
- Typische Artenzusammensetzung mit Eiche, Birke, Hasel, Salweide und Rosen
- Vergrast oder eutrophierten Unterwuchs
- Bedeutung als Lebensraum und Vernetzungsstruktur für Fauna

Diese Biotope werden durch die Planung nicht direkt überbaut. Sie liegen am südlichen Rand des Geltungsbereichs und bleiben als Grünstrukturen erhalten. Durch die festgesetzten Waldmantelzonen und Gebüschpflanzungen in den Randbereichen erfolgt sogar eine qualitative Aufwertung und Erweiterung dieser Strukturen.

Darüber hinaus befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches am südlichen Erweiterungsbereich angrenzend die Biotope der Biotopkartierung (Flachland) mit den Nr. 6940-0025-003 und 6940-0025-004, welche ebenfalls zu den Biotopen 6940-0025 „Hecken um Arrach und Falkenstein“ zählen. Im Osten etwas weiter entfernt vom Geltungsbereich ist noch die Biotop-Nr. 6940-0025-006 (ebenfalls Biotopen 6940-0025 zugehörig) kartiert.

Flächen aus dem Ökoflächenkataster sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Gleiches gilt für Fauna-Flora-Habitat-Gebiete.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“ und im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007). Das Naturschutzgebiet „Schlosspark Falkenstein“ (NSG-00139.01) befindet sich nordöstlich in Sichtweite zum Geltungsbereich.

An den Geltungsbereich grenzen im Westen und überwiegend im Norden Waldflächen sowie in Teilbereichen, insbesondere im geplanten Zufahrtsbereich, Ferienwohnflächen an. In östlicher Richtung schließt sich Grünland an den Geltungsbereich an. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Rad- und Wanderweg, Grünstrukturen in Form von Gehölzen und Biotopflächen sowie durch Grünflächen und die Staatsstraße begrenzt. Die angrenzenden Waldflächen sind überwiegend dem „Feriendorf“ zugeordnet.

Der Geltungsbereich selbst kann größtenteils als intensiv genutztes Grünland klassifiziert werden. Für die bessere Bewertung der Fläche hat im Rahmen einer Begehung am 10.06.2025 eine erste Bestandsaufnahme des Geländes stattgefunden.

Folgende Lebensraumtypen und Strukturen wurden im Geltungsbereich festgestellt:

a) Intensiv genutztes Grünland (ca. 80% der Fläche)

- Artenarme Fettwiesen mit dominierenden Gräsern
- Regelmäßige Mahd und Düngung
- Geringe floristische Vielfalt
- Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel (Greifvögel, Rabenvögel) und Säugetiere
- Lebensraum für typische Offenlandarten

b) Ackerfläche im Südosten (ca. 10% der Fläche)

- Intensive ackerbauliche Nutzung
- Geringe ökologische Wertigkeit
- Temporärer Lebensraum je nach Bewirtschaftung

c) Gehölzstrukturen in den Randbereichen (ca. 5% der Fläche)

- Hecken und Feldgehölze mit heimischen Arten (Biotope 6940-0025-003 und -005)
- Waldrandbereiche mit Übergangsvegetation
- Einzelgehölze und Baumgruppen
- Hohe ökologische Wertigkeit als Lebensraum, Bruthabitat und Vernetzungsstruktur
- Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten

d) Genehmigte Fischteiche im Osten (außerhalb der Bauflächen)

- Stehendes Gewässer mit Verlandungsvegetation
- Mittlerweile größtenteils trocken liegend
- Gewisse Bedeutung für Amphibien, Libellen, Wasservögel
- Wird durch die Planung nicht beeinträchtigt

e) Übergangsbereich zu Waldflächen (ca. 5% der Fläche)

- Waldsaum mit typischer Vegetation
- Wichtige Verbundstruktur zwischen Offenland und Wald
- Bedeutung für waldbewohnende und waldrandaffine Arten

Die vorhandenen Lebensräume lassen sich hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit wie folgt einordnen:

- **Hohe Wertigkeit:** Gehölzstrukturen, Waldränder
- **Mittlere Wertigkeit:** Extensiv genutztes Grünland, Fischteiche, Übergangsvegetation
- **Geringe Wertigkeit:** Intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen

Die Strukturvielfalt im Plangebiet ist durch den Wechsel von Offenland, Gehölzstrukturen und angrenzenden Waldflächen insgesamt als mittel bis hoch einzustufen. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen jedoch nur eine geringe floristische Vielfalt auf.

Um eine erste Einschätzung der potentiellen Fauna tätigen zu können, werden nachfolgend mit Hilfe der Arteninformation, bereitgestellt vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, die potentiellen Arten gelistet und mit den erörterten Lebensräumen abgeglichen.

Nachfolgende Abbildung stellt die Abkürzungen der Artentabellen für die Rote Liste Bayern und Rote Liste Deutschland dar. Es wurde zum einen der TK25 Blattschnitt 6940 (Wörth a.d. Donau) analysiert, da der Geltungsbereich sich innerhalb dieses Blattschnittes befindet. Ergänzend wurde zum anderen auch der TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach) herangezogen, da der Geltungsbereich hier südlich angrenzt.

Tabelle 2: Erläuterung Abkürzungen Gefährdungsklassen der Roten Listen

Kategorie	Bedeutung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
◆	Nicht bewertet (meist Neozoen)
–	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

In der erste Artentabelle werden die Vögel gelistet, welche durch das Vorhaben aufgrund ihres potentiellen Auftretens im TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau) und im TK-Blatt 6840 (Reichenbach) beeinflusst werden könnten.

Tabelle 3: Artenliste Vögel – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Stockente (Anas platyrhynchos)	*	*	Brut sowohl an stehenden, als auch an langsam fließenden Gewässern unterschiedlicher Umgebung. Dabei spielen Größe des Gewässers und Umgebung (dichter Wald oder Innenstädte) keine Rolle	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Graugans (Anser anser)	*	*	Brut an natürlichen Seen des Alpenvorlands, an Stauseen, Ausgleichsbecken und Baggerseen, größeren Fischteichen und Flüssen mit Altwässern, auch an Parkseen in Stadtgebieten. Als Weideflächen sind Wiesen, Weiden und Getreideäcker in der Umgebung der Brutgewässer wichtig.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Graureiher (Ardea cinerea)	V	*	Bevorzugt gewässerreiche Lebensräume und/oder solche mit zahlreichen Feuchtgebieten und Grünland. Die meisten Graureiher brüten in Kolonien auf Bäumen, wobei die Nester bevorzugt an Waldrändern oder in kleineren Waldbeständen zu finden sind. Die bevorzugte Baumart ist in Bayern die Fichte. Es werden auch Schilfbruten festgestellt. Mittlerweile brütet der Graureiher sogar in Ortschaften. Graureiher nutzen Nahrungsquellen, die einige Kilometer weit vom Koloniestandort entfernt sein können.	Lebensraumanforderungen am Standort bzw. in unmittelbarer Umgebung durch Grünland (Entfernung im Geltungsbereich und unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend) sowie Feuchtbereiche im „Tal“ zwischen Hangbereich Geltungsbereich und Umgebung und „Jägerbuckel“ und Umgebung bedingt gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Waldohreule (Asio otus)	*	*	Die Waldohreule brütet vor allem in Feldgehölzen, an Waldrändern, in Baumgruppen, selten in Einzelbäumen oder in Mooren auf dem Boden. Dagegen fehlt sie weitestgehend in großen, geschlossenen Waldgebieten. Sie brütet fast ausschließlich in alten Elstern- oder Krähennestern, selten in denen von Greifvögeln, Graureihern oder Ringeltauben. Sie jagt vorwiegend in der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft mit niedrigem Pflanzenwuchs, wo ihre Hauptbeute, die Feldmaus, leicht erreichbar ist. Der Anteil von Feld- und Waldmäusen an der Nahrung schwankt um die 90 %, Vögel und andere Kleinsäuger spielen nur eine untergeordnete Rolle. Im Winter ist sie häufig in der Nähe menschlicher Siedlungen zu beobachten, wo sich Schlafgemeinschaften von mehreren Vögeln bilden können.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Tafelente (Aythya ferina)	*	V	Brutplätze der Tafelente sind meist eutrophe Stillgewässer mit gut entwickelter Ufervegetation, die Nistmöglichkeiten bietet, etwa Seggenbulten oder dicht bewachsene Inseln und Dämme mit anschließenden Flachwasserzonen. In Bayern waren und sind daher Speicher- und Stauseen, Fischteiche oder Baggerseen wichtige Brutplätze; die Brutvorkommen an Naturseen sind in der Regel deutlich geringer und unbeständiger.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Uhu (Bubo bubo)	*	*	Brut vor allem in Landschaften, die nach Relief und Bedeckung reich gegliedert sind und in gut strukturierten (Misch-)Wäldern mit nicht zu dichtem Baumbestand. Als Brutplatz kommen v.a. strukturreiche, leicht bewachsene Naturfelsen oder Steinbrüche in Frage, doch brüten Uhus auch am Boden, hinter entwurzelten Bäumen oder als Nachmieter in größeren Baumnestern. Wichtig ist ein ganzjährig reichhaltiges Nahrungsangebot, weshalb Brutplätze auch oft in Gewässernähe liegen.	Lebensraumanforderungen am Standort im Bereich des im Geltungsbereich liegenden Waldrandes und angrenzenden Waldflächen gegeben;
Mäusebussard (Buteo buteo)	*	*	Horstbäume finden sich in geschlossenen Wäldern, in lichten Beständen und kleinen Waldstücken, vor allem aber in Randbereichen großer Wälder. Auch kleine Auwälder, Feldgehölze und Einzelbäume in offener Landschaft werden gewählt. Nahrungshabitate sind kurzrasige, offene Flächen, wie Felder, Wiesen, Lichtungen oder Teichlandschaften. Wegraine und vor allem Ränder viel befahrener Straßen werden nicht nur im Winter, sondern auch zur Brutzeit aufgesucht.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Stieglitz (Carduelis carduelis)	V	*	Der Stieglitz besiedelt oft offene und halboffene Landschaften mit mosaikartigen und abwechslungsreichen Strukturen (u. a. Obstgärten, Feldgehölzen, Waldrändern, Parks). Entscheidend ist hierbei auch das Vorkommen samentragender Kraut- und Staudenpflanzen als Nahrungsgrundlage. Geschlossene Wälder werden von der Art gemieden. Außerhalb der Brutzeit ist er oft nahrungssuchend auf Ruderalflächen, samentragenden Staudengesellschaften, bewachsenen Flussbänken, Bahndämmen oder verwilderten Gärten anzutreffen.	Lebensraumanforderungen am Standort durch abwechslungsreiche Strukturen (offene-halboffene Landschaften mit Wald(-rändern), Grünlandflächen mit potentiellen Staudenstrukturen sowie vielen Gartenflächen gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Lachmöwe (<i>Chroicocephalus ridibundus</i>)	*	*	Brutplätze meist auf schwer zugänglichen Inseln mit niedriger Vegetation in stehenden Gewässern oder auch am Außenrand von Verlandungszonen. Kurzrasige Vegetation (gemähte Wiesen, frisch eingesäte Äcker) werden für die Nahrungssuche bevorzugt, wobei Pflügen oder Mähen die Zugänglichkeit zu dieser Nahrung verbessert.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>)	*	V	Als Nahrungsflächen benötigen Weißstörche offenes, störungsarmes, feuchtes oder extensiv genutztes Grünland mit möglichst hohem Anteil an Kleinstrukturen wie z. B. Gräben, Säumen oder Rainen. Neststandorte sind möglichst hohe einzelne Gebäude, in dörflichen und kleinstädtischen Siedlungen, vereinzelt auch Masten oder Bäume in Talauen oder gebieten mit hoher Dichte an Teichen und Feuchtbereichen. Nahrungssuchende Vögel werden auf Nassgrünland, Wiesen/Weiden, in Flachmooren und an stehenden Gewässern registriert.	Lebensraumanforderungen am Standort bezugnehmend auf extensives Grünland und Feuchtbereichen in etwas weiterer Umgebung bedingt gegeben;
Schwarzstorch (<i>Ciconia nigra</i>)	*	*	Der Schwarzstorch brütet in großen Waldgebieten. Wesentliche Habitatelemente sind Waldwiesen, Lichtungen, Bäche, bewaldete Bachschluchten und wasserführende Gräben. Bei der Wahl des Nestbaumes ist der freie Anflug zum Nest wichtig. Aus diesem Grund werden gerne lichte Altholzbestände oder Plätze mit Lichtungen, Schneisen und Forstwegen in der Nähe mit Hangneigung für die Anlage des Nestes ausgesucht.	Lebensraumanforderungen am gegeben, da große Waldflächen und weitere Standortfaktoren in der Umgebung des Geltungsbereiches, insb. im Norden, vorkommen;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Wasseramsel (Cinclus cinclus)	*	*	Die Wasseramsel ist auf schnell fließende, flache Bäche mit hoher Wasserqualität und steinigem Untergrund aus Geröll, Kies und Sand angewiesen. Die mitunter sehr schmalen Gewässer dürfen allenfalls mäßig belastet sein. Die gut belüfteten Fließgewässer müssen ein ausreichendes Nahrungsangebot (v. a. Larven und Nymphen von Köcher-, Eintags- und Steinfliegen) aufweisen. Bei Angebot an geeigneten Neststandorten werden auch stärker verbaute Fließgewässerabschnitte besiedelt, seit langem sogar inmitten von Großstädten.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Dohle (Columba oenas)	V	*	Dohlen brüten in größeren und kleineren Siedlungen an Türmen und hohen Gebäuden, vor allem in historischen Stadtkernen, aber auch in Stadtmauern, einzeln stehenden großen Gebäudekomplexen, Schlössern, Ruinen oder an Felsen. Daneben gibt es Baumbrüter in Alleen oder Parks mit alten Bäumen, in Altholzbeständen sowohl in kleineren Gehölzen als auch in größeren Wäldern. Bei Baumbrütern spielen Schwarzspechthöhlen oder ausgefaulte Astlöcher, aber lokal auch Nistkästen eine entscheidende Rolle. Zur Nahrungssuche werden offene Flächen, wie extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, aber auch Äcker oder Mülldeponien aufgesucht.	Lebensraumanforderungen am Standort in Form von extensiven Grünflächen als Nahrungshabitate gegeben;
Hohltaube (Columba oenas)	*	*	Die Hohltaube ist ein Waldvogel.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Klappergrasmücke (<i>Curruca curruca</i>)	3	*	Klappergrasmücken brüten in einer Vielzahl von Biotopen, wenn geeignete Nistplätze vorhanden sind. Parks, Friedhöfe, Gärten mit dichten, vorzugsweise niedrigen Büschen, aber auch Feldhecken und Feldgehölze bieten in Siedlungen und im offenen Kulturland Brutplätze. Geschlossene Hochwälder werden gemieden, jedoch größere Lichtungen und auch buschreiche Waldränder besiedelt. Als einzige Grasmücke brütet sie auch oft in jungen Nadelholzaufforstungen, vor allem in dichten Fichtenkulturen und oberhalb der Baumgrenze in der Krummholzstufe, z. B. in Latschen.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (Waldränder sowie Heckenstrukturen);
Höckerschwan (<i>Cygnus olor</i>)	*	*	Brutplätze sind eutrophe, stehende oder langsam fließende Gewässer mit Flachwasserzonen und reichlich submerser Vegetation.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	3	3	Über allen mehr oder weniger offenen Landschaften von der Ebene bis in die Voralpen und Alpentäler jagen Mehlschwalben zusammen mit Rauchschnalben. Brutplätze vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschnalben in Randbereichen der Städte. Die Art neigt zur Koloniebildung.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	*	*	Der Schwarzspecht brütet im geschlossenen Wald, in Altbeständen. Mischwälder in der optimalen Kombination bieten alte Rotbuchen als Höhlenbäume und kränkelnde Fichten oder Kiefern als Nahrungsbäume.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Silberreiher (<i>Egretta alba</i>)	*	R	Zur Nahrungssuche werden vegetationsfreie Flachwasserstellen, überschwemmte Wiesen und Wirtschaftswiesen aufgesucht.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	*	*	Die Goldammer ist ein Bewohner der offenen, aber reich strukturierten Kulturlandschaft. Ihre Hauptverbreitung hat sie in Wiesen- und Ackerlandschaften, die reich mit Hecken, Büschen und kleinen Feldgehölzen durchsetzt ist, sowie an Waldrändern. Ebenso findet man sie an Gräben und Ufern mit vereinzelt Büschen, auf Sukzessionsflächen in Sand- und Kiesabbaugebieten und selbst in Straßenpflanzungen. Die Art brütet auch in Schneeheide-Kiefernwäldern und schütter bewachsenen Terrassen alpiner Wildflüsse.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (Hecken- und Grünlandflächen);
Baumfalke (<i>Falco subbuteo</i>)	*	3	Brutplätze sind Gehölzränder oder Lichtungen in Altholzbeständen, kleine Gehölze, auch einzeln stehende hohe Bäume sowie manchmal hohe Leitungsmasten. Dabei spielt der freie Anflug eine Rolle. Nester können auch in Siedlungsnähe oder großen Stadtparks bezogen werden, aber kaum in geschlossenen Wäldern. Die Nähe zu offenen Flächen wird bevorzugt, vor allem über Ödland, Mooren, Feuchtgebieten. An Gewässern liegen die wichtigsten Jagdgründe für Insekten und Singvögel. Die Nahrungshabitate können bis zu mehreren Kilometern von den Brutplätzen entfernt liegen.	Lebensraumanforderungen am Standort bedingt gegeben (insb. Gehölzrandbereich);
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	V	*	Die Art brütet in trockener und sonniger Lage in offenen und halboffenen Landschaften, die mit Büschen, Hecken, Feldgehölzen und Waldrändern ausgestattet sind.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (Heckenstruktur sowie offene – halboffene Landschaft);

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Sturmmöwe (<i>Larus canus</i>)	*	R	Brüdet auf trockenem Untergrund, meist auf Inseln, Landzungen oder in Sümpfen an Standorten mit kurzer Vegetation und Schutz vor Bodenfeinden. Oft in der Nähe von Kulturland. In Mittel- und Westeuropa vorzugsweise an Küsten, doch weniger küstengebunden als die Silbermöwe. Gebietsweise auch Binnenlandbrüter, doch immer nahe am Wasser gelegen. Als Nahrungsgebiete werden Grünlandflächen, Äcker und Müllplätze aufgesucht.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Schlagschwirl (<i>Locustella fluviatilis</i>)	V	*	Die meisten vom Schlagschwirl besiedelten Biotope sind im weitesten Sinn Auwälder oder fortgeschrittene Sukzessionsstadien von Verlandungszonen stehender oder fließender Gewässer. Wichtig erscheint die Kombination von dichter Strauch- und Baumschicht mit üppiger Krautschicht. Bodenfeuchtigkeit scheint eine wichtige Voraussetzung für die Ansiedlung zu sein. Daneben gibt es auch regelmäßig Beobachtungen in völlig anderen, auch trockenen Biotopen wie Windwurfflächen, Kahlschlägen und Waldrändern oder sogar in Streuobstbeständen mit dichter Krautschicht. Ob in solchen Lebensräumen auch Bruten stattfinden, bleibt fraglich.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Heidelerche (Lullula arborea)	2	V	Vorzugsweise wärmebegünstigte, halboffene, steppenartige Landschaften mit trockenen oder gut wasserdurchlässigen Böden. In der Kulturlandschaft werden Flächen besiedelt, die durch menschliche Nutzung oder Übernutzung offen gehalten werden, sofern auf ausreichender Fläche vegetationsarmer Boden und lückiger Baum-/Buschbestand oder andere Sitzwarten vorhanden sind.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (trockene halboffene Landschaft im Geltungsbereich);
Gänsesäger (Mergus merganser)	*	3	Brutplätze liegen an vegetationsarmen, fischreichen, klaren Fließ- und Stillgewässern mit geeigneten Bruthöhlen und -nischen in alten Bäumen, Felswänden, Ufern, Gebäuden in Ufernähe. Die rasche Annahme von Nistkästen in verschiedenen Gebieten deutet auf Bruthöhlen als Minimumfaktor. In Flüssen mit abnehmender Trübung nahmen die Bestandsdichten zu, auf nach wie vor trüben Flüssen war keine Zunahme der wenigen Bruten zu beobachten.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Schwarzmilan (Milvus migrans)	*	*	Die Brutreviere liegen an Waldrändern sowie in Feldgehölzen oder Baumreihen in offener und halboffener Landschaft. Als Nestbäume kommen vor allem Laubbäume in Frage. Hauptsächlich Jagdgebiete sind Binnengewässer, fisch- und mähwiesenreiche Feuchtgebiete und Auwälder. Kleine Gruppen sammeln sich vor allem außerhalb der Brutzeit auch an Müllkippen.	Lebensraumanforderungen am Standort bedingt gegeben (Brutreviere an Waldrändern);
Pirol (Oriolus oriolus)	V	V	Pirole besiedeln Laubwälder, größere Feldgehölze, aufgelockerte Waldränder, Flussauen, verwilderte Obstgärten, Alleen und größere Parkanlagen. Auch reine Kiefernwälder werden besiedelt.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (Waldränder);

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	V	*	Der Haussperling besiedelt ganzjährig vor allem Städte und Dörfer, aber auch einzelne Höfe oder Gebäude, bevorzugt mit Nutztierhaltungen. Als Nahrungsgeneralist werden hauptsächlich Sämereien oder andere Pflanzenbestandteile sowie tierische Anteile genutzt.	Lebensraumanforderungen am Standort im Siedlungsbereich im Süden gegeben;
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	V	V	Der Feldsperling ist in Bayern in offenen Kulturlandschaften mit Feldgehölzen, Hecken und Wäldern mit älteren Bäumen, in Streuobstwiesen und alten Obstgärten. Künstliche Nisthöhlen werden häufig angenommen, auch Hohlräume von Beton- und Stahlmasten u. ä.. Im Randbereich ländlicher Siedlungen, die an die offene Feldflur grenzen, ersetzt der Feldsperling z. T. den Haussperling und übernimmt dessen Niststätten an Gebäuden, auch in Kleingartensiedlungen ist er zu erwarten.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	V	V	Wespenbussarde brüten in reich gegliederten, abwechslungsreichen Landschaften mit Wäldern unterschiedlichster Ausdehnung und Baumarten. Voraussetzung ist ein entsprechendes Nahrungsangebot. Als Nahrungsgebiete dienen Wälder, Waldsäume, Grünland, Brachflächen, Heckengebiete, Trocken- und Halbtrockenrasen, Moore und andere Feuchtgebiete. Nester stehen meist in Waldrandnähe.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Kormoran (Phalacrocorax carbo)	*	*	Kormorane fischen auf den offenen Wasserflächen von Seen, Stauseen, Flüssen und Weihern. Häufig sammeln sie sich nach der ersten Nahrungsaufnahme an Tagesrastplätzen auf Kies- und Sandbänken sowie ufernahen Bäumen. Der Kormoran brütet teilweise auch in kleinen Kolonien, bevorzugt werden Baumgruppen in Gewässernähe.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)	3	*	Der primäre Lebensraum ist der Wald, besonders lockerer Laub- oder Mischwald. Die Art siedelt vor allem an Lichtungen mit alten Bäumen, in lichtem oder aufgelockertem und eher trockenem Altholzbestand, der Nisthöhlen bietet, sowie an Waldrändern. Die überwiegende Mehrheit der Brutpaare lebt heute in der Parklandschaft und in den Grünzonen von Siedlungen, sofern in kleinen Baumbeständen oder Einzelbäumen von Gärten, Parks und Friedhöfen, neben ausreichendem Nahrungsangebot, höhere Bäume mit Höhlen oder künstlichen Nisthilfen vorhanden sind.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Grauspecht (Picus canus)	3	2	Der Grauspecht besiedelt bevorzugt Laub- und Laubholzreiche Mischwälder sowie Auwälder, ferner auch Moor- und Bruchwälder, ausgedehnte Parkanlagen und Streuobstbestände. Nadelholzreiche Bergmischwälder vermag er nur dann zu besiedeln, wenn ausreichend große Laubwaldanteile vorhanden sind. Der Grauspecht ist weniger in Siedlungsgebieten als der Grünspecht anzutreffen.	Lebensraumanforderungen am Standort Laub-Mischwäldern in unmittelbarer Umgebung gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Waldschnepfe (<i>Scolopax rusticola</i>)	*	V	Die Waldschnepfe brütet in nicht zu dichten Laub- und Laubmischwäldern mit gut entwickelter Kraut- und Strauchschicht. Lichtungen und Randzonen sind für die Flugbalz wichtig. Eine gewisse Bodenfeuchtigkeit, die das Sondieren mit dem Schnabel erlaubt, ist Voraussetzung. Erlenbruchwälder sind wohl am attraktivsten. Außer geschlossenen Wäldern werden auch Moore und Moorränder oder waldgesäumte Bachläufe besiedelt.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Turteltaube (<i>Streptopelia turtur</i>)	2	2	Turteltauben bewohnen die halboffene Kulturlandschaft. In großen, geschlossenen Waldungen werden nur Randbereiche sowie Lichtungen und Aufforstungsflächen besiedelt. Zu Bruthabitaten zählen Auwälder, Feldgehölze, aufgelockerte Baum- und Buschgruppen, aber auch ausgedehnte Obstbaumkulturen mit älteren Bäumen oder Parks.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (halboffene Kulturlandschaft, Waldrandbereiche, aufgelockerte Buschgruppen);
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)	*	*	Der Waldkauz besiedelt lichte, lückige Altholzbestände in Laub- und Mischwäldern, reich strukturierte Landschaften mit altem Baumbestand und kommt auch in Siedlungsgebieten vor. Er fehlt in gehölzarmen Feldfluren. Er brütet meist in Baumhöhlen. Nistkästen werden oft angenommen. Ferner sind auch Gebäudebruten und Felsbruten bekannt. Insbesondere in offenen Biotopen spielen oft längerfristig genutzte Tagesruhpätze eine Rolle. Durch das breite Beutespektrum ist die Art in der Auswahl ihrer Jagdgebiete sehr vielseitig.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Star (Sturnus vulgaris)	*	3	Der Star brütet in Gärten, Parks, Wäldern und in der Nähe von Wiesen, als auch in lockeren Siedlungen und Laubwäldern. Nicht vorhanden sind sie in dichten Fichtenwäldern. Wichtig sind offene, kurzrasige Flächen, welche als Nahrungshabitat zur Brutzeit genutzt werden.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Kiebitz (Vanellus vanellus)	2	2	Die Brutplätze liegen in offenen, zumeist flachen und baumarmen Landschaften. Am Nistplatz darf die Vegetationshöhe zum Brutbeginn nicht zu hoch sein, toleriert werden nur wenige Zentimeter, bei sehr geringer Vegetationsdichte auch etwas mehr	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;

In der nachfolgenden Artentabelle werden die Säugetiere gelistet, welche durch das Vorhaben aufgrund ihres potentiellen Auftretens im TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau) und im TK-Blatt 6840 (Reichenbach) beeinflusst werden könnten.

Tabelle 4: Artenliste Säugetiere – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus)	3	2	<p>Sommerquartiere von Einzeltieren und Wochenstuben liegen ursprünglich in Waldgebieten und sind dort hinter abstehender Rinde von absterbenden oder toten Bäumen, seltener auch in Baumhöhlen oder -spalten zu finden. Natürliche Quartiere an Bäumen von Wochenstuben und Einzeltieren sind in Bayern inzwischen aus mehreren Naturräumen bekannt. Die Quartiere werden oft gewechselt und in der Regel nur wenige Tage lang genutzt, daher ist die Mopsfledermaus auf ein hohes Quartierangebot angewiesen. Sekundäre Quartierstandorte für die Mopsfledermaus können Gebäudespalten in dörflichem Umfeld oder an Einzelgebäuden sein, wo sie hinter Holzverkleidungen, Fensterläden und Breiten an Scheunenwänden Schutz sucht. Die Quartiere an Gebäuden werden beständiger als Baumquartiere besiedelt, d.h. einige Wochen bis mehrere Monate lang.</p> <p>Die Jagdgebiete der Mopsfledermaus sind Wälder verschiedenen Alters und Baumartenzusammensetzung. Gejagt wird sowohl bodennah als auch im Kronenraum.</p> <p>Die Winterquartiere liegen meist unterirdisch in Höhlen oder in Gewölben von Festungen, Schlössern und Burgen. Bei mildereren Temperaturen werden vermutlich auch Verstecke an Bäumen als Winterquartier genutzt, da die Tiere oftmals erst bei strengem Frost in den Quartieren erscheinen.</p>	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Europ. Biber (Castor fiber)	*	V	Typische Biberlebensräume sind Fließgewässer mit ihren Auen, insbesondere ausgedehnten Weichholzlauen; die Art kommt aber auch an Gräben, Altwässern und verschiedenen Stillgewässern vor.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii)	3	3	Jagdgebiete der Nordfledermaus sind ausgedehnte Waldgebiete mit Nadel- und Laubbäumen sowie Gewässer, die nicht unbedingt in der Nähe der Wochenstuben liegen müssen. Bevorzugte Quartiertypen sind künstliche Spalten an Fassaden, Kaminen und anderen Stellen im Dachbereich. Wochenstuben befinden sich besonders häufig in der Dachschräge von Gebäuden zwischen Ziegelaufgabe und Holzverschalung und hinter Holzschindel oder Schieferverkleidungen. Einzeltiere nutzen im Sommer die gleichen Quartiertypen, in denen auch die Wochenstuben siedeln; sehr selten sind in Bayern Nachweise in Baumhöhlen. Winterquartiere Höhlen und Stollen Vermutlich überwintern Nordfledermäuse auch in tiefen, frostfreien Gesteinsspalten. Auch im Bodengeröll wurden Nordfledermäuse schon gefunden. Da im Winter in den unterirdischen Quartieren nur sehr wenige Tiere gefunden werden, erscheint es auch nicht ausgeschlossen, dass etliche Individuen in Gebäudespalten überwintern.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Fischotter (Lutra lutra)	3	3	Der Fischotter besiedelt alle Arten von wassergeprägten Lebensräumen, u. a. Bäche, Flüsse, Seen, Teiche, Sümpfe und Küstengewässer. Diese sollten natürlich oder naturnah ausgebildet sein und abwechslungsreiche Ufer- und Gewässerstruktur, Sand- und Kiesbänke, Röhrichtzonen sowie breite und mit Gehölzen bewachsene Uferstreifen enthalten.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht gegeben;
Haselmaus (Muscardinus avellanarius)	*	V	Die Haselmaus kann verschiedenste Waldtypen besiedeln. Sie gilt als eine Charakterart artenreicher und lichter Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht. In Haselmauslebensräumen muss vom Frühjahr bis zum Herbst ausreichend Nahrung vorhanden sein, die aus Knospen, Blüten, Pollen, Früchten und auch kleinen Insekten besteht. Wichtig sind energiereiche Früchte im Herbst, damit sich die Tiere den notwendigen Winterspeck anfressen können. Haselmäuse sind Bilche und können im Unterschied zu echten Mäusen keine Gräser und Wurzeln verdauen; sie sind damit gezwungen, einen Winterschlaf zu halten. Dieser dauert je nach Witterung von Oktober/November bis März/April. Gefährdung und Beeinträchtigungen: Verlust von lichten, gebüschrreichen Lebensräumen durch Aufforstungen, Entfernen von Waldrändern, Rodungen von Hecken und Feldgehölzen. Schäden an der Strauchschicht sowie Verlust an beerentragenden Straucharten. Zerschneidung von Lebensräumen z. B. durch Straßenbau. Großflächige Verwendung von Rodentiziden.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (insb. Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht);

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	*	*	Waldgebiete	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben;
Großes Mausohr (Myotis myotis)	*	*	Waldgebiete	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben;
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	*	*	Da die Bartfledermaus ihr Quartier an Gebäuden in ländlichen Gegenden und eher im Randbereich von Städten sucht, wird sie als typische „Dorf-fledermaus“ bezeichnet. Sie ist hauptsächlich hinter Außenwand-verkleidungen und Fensterläden von Wohnhäusern, Garagen und Scheunen zu finden, teilweise auch in Spalten zwischen Giebel und Dachüberstand. Gelegentlich werden auch Einzeltiere und Kolonien in Fledermauskästen im Wald bzw. in Waldnähe außerhalb von Dörfern beobachtet. Die bekannten Winterquartiere befinden sich ausschließlich unterirdisch in Kellern, Höhlen und Stollen, da die Tiere eine hohe Luftfeuchtigkeit und Temperaturen über Null Grad benötigen.	Lebensraumanforderungen am Standort im Bereich der Wohnbebauung gegeben;
Fransenfledermaus (Myotis nattereri)	*	*	Die Fransenfledermaus ist sowohl in Wäldern als auch in Siedlungen anzutreffen. Für Wochenstuben und Einzelquartiere werden im Wald Baumhöhlen und ersatz-weise Fledermaus- oder Vogel-nistkästen gewählt, in Ortschaften siedeln Fransen-fledermäuse gerne in Hohlblock-steinen von Stallungen oder Maschinenhallen, aber auch in Spalten im Gebälk von Dach-böden oder Kirch-türmen. Das Verhalten der Wald-kolonien ist wie bei anderen wald-bewohnenden Arten durch häufige Quartierwechsel geprägt. Als Winterquartiere dienen unter-irdische Höhlen, Stollen oder Keller. Hier sind die Tiere meist in Spalten versteckt. Viele Winter-quartiere dienen auch als Schwärmquartiere im Spätsommer und Herbst.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	*	V	Schwerpunktlebensräume des Abendseglers sind tiefer gelegene, gewässerreiche Lagen mit Auwäldern und anderen älteren Baumbeständen wie Laub- und Mischwäldern oder Parkanlagen, häufig auch im Siedlungsraum.	Lebensraumanforderungen am Standort nicht unmittelbar gegeben;
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	*	*	Die Rauhautfledermaus ist eine Tieflandart, die bevorzugt in natürlichen Baumquartieren (ersatzweise in Flachkästen oder anderen Spaltenquartieren) in waldreicher Umgebung siedelt. In Bayern scheint dabei die Nähe zu nahrungsreichen Gewässern eine große Rolle zu spielen. Auch Jagd- und Forsthütten sowie Jagdkanzeln im Wald werden regelmäßig besiedelt.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben (Waldflächen);
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	*	*	anpassungsfähig	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben;
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	*	3	Waldgebiete	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben;
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	2	1	Die Sommer- und Wochenstubenquartiere befinden sich in Ortschaften in Gebäuden und dort vor allem in geräumigen Dachstühlen. Beim Grauen Langohr handelt es sich also um eine typische Dorffledermaus, und als Bewohner von Siedlungs- und Ortsrandbereichen gilt sie als klassischer Kulturfolger.	Lebensraumanforderungen am Standort im Bereich der Wohnbebauung gegeben;

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Zweifarbfliegendermaus (Vespertilio murinus)	2	D	In ihren Hauptverbreitungsgebieten in Mittel- und Zentralasien ist die Zweifarbfledermaus in verschiedenen Landschaftstypen beheimatet. Von Waldsteppen bis hin zu Halbwüsten scheint sie wenig wählerisch zu sein. Ähnlich verhält es sich auch in Bayern, wo sie sowohl im walddreichen Mittelgebirge zu finden ist als auch in mehr offenen, waldarmen Landschaften. Die Jagdgebiete erstrecken sich über offenem Gelände wie z. B. landwirtschaftlichen Nutzflächen, Aufforstungsflächen und Gewässern. Als Quartiere für Männchen- wie für Weibchenkolonien dienen typischerweise senkrechte Spalten an Häusern und Scheunen, vor allem hinter Fassadenverkleidungen, überlappenden Brettern und Fensterläden. Die kurze Aufenthaltsdauer der Kolonien an vielen Quartieren lässt darauf schließen, dass die Kolonien häufig zwischen mehreren Quartieren wechseln.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

In der nachfolgenden Artentabelle werden die Kriechtiere gelistet, welche durch das Vorhaben aufgrund ihres potentiellen Auftretens im TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau) und im TK-Blatt 6840 (Reichenbach) beeinflusst werden könnten.

Tabelle 5: Artenliste Kriechtiere – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Zauneidechse (Lacerta agilis)	3	V	Vor allem durch Menschen geprägte Lebensräume.	Lebensraumanforderungen am Standort gegeben;

In der nachfolgenden Artentabelle werden die Lurche gelistet, welche durch das Vorhaben aufgrund ihres potentiellen Auftretens im TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau) und im TK-Blatt 6840 (Reichenbach) beeinflusst werden könnten.

Tabelle 6: Artenliste Lurche – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland, Kurzbeschreibung Lebensraumanforderung und Kommentar zu dem potentiellen Vorkommen am Standort selbst bzw. in unmittelbarer Nähe

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Gelbbauchunke (Bombina variegata)	2	2	Die Gelbbauchunke ist eine „Pionierart“, die neue Gewässer rasch besiedeln kann, aber bei zu starker Beschattung, Verkrautung oder Fischbesatz wieder verschwindet. Ihre natürlichen Lebensräume in dynamischen, d. h. regelmäßig überschwemmten Bach- und Flussauen wurden bereits seit dem 19. Jahrhundert durch die Gewässerverbauung und die Beseitigung von Feuchtgebieten weitgehend zerstört. Heute besiedelt die Gelbbauchunke häufig vom Menschen geschaffene Ersatzlebensräume wie Abbaustellen oder militärische Übungsplätze. Hier findet sie noch geeignete Laichgewässer: offene, besonnte Klein- und Kleinstgewässer wie wassergefüllte Wagenspuren, Pfützen, Tümpel, Regenrückhaltebecken oder Gräben, die gelegentlich auch austrocknen können, also in der Regel fischfrei sind. Die einzigen natürlichen Laichgewässer findet man meist nur noch im Wald: quellige Bereiche, Wildschwein-Suhlen oder Wurfteller nach Sturmschäden, fließendes Wasser wird gemieden.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste DE	Lebensraum	Kommentar
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	2	3	Knoblauchkröten sind ursprünglich Steppentiere, die in offenen bis mäßig beschatteten Habitaten mit vorzugsweise lockerer Krautschicht vorkommen. Primärlebensräume sind (bzw. waren) Küsten- oder Binnendünen und Schwemmsandflächen, aus denen in unserer Kulturlandschaft anthropogene Gebiete wie Heiden, Ruderalflächen, Magerwiesen, Abbaustellen oder Äcker (v. a. Spargel, Kartoffel) geworden sind. Knoblauchkröten benötigen leicht grabbare, lockere, offene oder wenig beschattete Böden, in denen sie sich tagsüber bis gut einen halben Meter, während der Laichzeit aber auch nur wenige Zentimeter tief eingraben können. Die Erdhöhlen werden regelmäßig genutzt und immer wieder ausgebaut. Sandboden wird bevorzugt, aber auch schwerere (Löss- / Lehm-) Böden werden besiedelt.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)
Nördlicher Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	2	3	Der Kammolch hält sich lange im Wasser auf. Er nutzt dabei ein großes Spektrum an stehenden Gewässern sowohl im Wald als auch im Offenland, von Weihern in verschiedensten Abbaustellen über Teiche und Regenrückhaltebecken bis hin zu Altwässern, Gräben und Weihern in Auen. Nur stark saure Gewässer und solche mit viel Faulschlamm werden gemieden. Optimal sind nicht zu kleine, besonnte, fischfreie und „stabile“ Stillgewässer, die neben vielen (Unter-)Wasserpflanzen auch noch pflanzenfreie Schwimmzonen aufweisen. Wichtig sind geeignete Landlebensräume in der Nähe, beispielsweise Feucht- und Nasswiesen, Brachen oder lichte Wälder mit Tagesverstecken wie Steinhäufen, Holzstapel, Mäusebauen, Wurzelteller oder Totholz.	TK25 Blattschnitt 6840 (Reichenbach)

In der nachfolgenden Artentabelle werden sonstige Arten gelistet, welche durch das Vorhaben aufgrund ihres potentiellen Auftretens im TK-Blatt 6940 (Wörth a.d. Donau) und im TK-Blatt 6840 (Reichenbach) beeinflusst werden könnten.

Tabelle 7: Artenliste sonstiger Arten – mit Auflistung Arten, Gefährdungsstufen nach Roter Liste Bayern und Roter Liste Deutschland

Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Grüne Flußjungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>)	V	*
Dunkler Wiesenkopf-Ameisenbläuling (<i>Phengaris nausithous</i>)	V	V
Heller Wiesenkopf-Ameisenbläuling (<i>Phengaris teleius</i>)	2	2

Aus den Artenlisten geht hervor, dass unterschieden werden kann, ob Arten sich innerhalb des Geltungsbereiches selbst angesiedelt haben bzw. potentiell in ihrer Ansiedlung durch das Bauvorhaben gestört werden und ob Arten in der näheren Umgebung auftreten, die durch das Bauvorhaben bzw. in ihrer Ansiedlung durch Arbeiten zum Bauvorhaben gestört werden.

Arten mit erhöhter Wahrscheinlichkeit im Geltungsbereich selbst:

Vögel:

- Goldammer, Neuntöter, Klappergrasmücke: Hecken und Gebüschstrukturen als Bruthabitat
- Stieglitz: Offene und halboffene Landschaften mit Samenstrukturen
- Turteltaube: Waldrandbereiche und aufgelockerte Buschgruppen
- Heidelerche: Trockene, halboffene Landschaft
- Hohltaube, Pirol: Waldrandbereiche
- Dohle: Grünflächen als Nahrungshabitat

Säugetiere:

- Haselmaus: Waldränder mit gut ausgebildeter Strauchschicht
- Verschiedene Fledermausarten: Waldflächen, Waldränder, Gehölzstrukturen (Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr)
- Kleine Bartfledermaus, Graues Langohr: Gebäude der angrenzenden Feriensiedlung

Kriechtiere:

- Zauneidechse: Anthropogen geprägte, strukturreiche Lebensräume mit Sonnenplätzen

Arten mit potentiell Vorkommen in unmittelbarer Umgebung:

Vögel:

- Graureiher, Weißstorch: Grünland und Feuchtbereiche in weiterer Umgebung als Nahrungshabitat

- Schwarzstorch: Große Waldflächen im Norden
- Uhu: Struktureiche Wälder, Waldränder
- Baumfalke, Schwarzmilan: Waldränder, Gehölzrandbereich als Brutrevier
- Grauspecht: Laub-Mischwälder in unmittelbarer Umgebung

Säugetiere:

- Großer Abendsegler: Gewässerreiche Lagen mit Altbaumbeständen (nicht unmittelbar im Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Lage zwischen Waldflächen im Westen/Norden und Offenland im Osten eine wichtige Vernetzungsfunktion. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen als Leitlinien und Trittsteinbiotope für:

- Fledermäuse auf Transferflügen zwischen Quartieren und Jagdhabitaten
- Vögel als Brut- und Nahrungshabitate
- Kleinsäuger und Reptilien als Wanderkorridore
- Insekten als Verbundstrukturen

Diese Vernetzungsfunktion bleibt durch die festgesetzten Grünstrukturen (Waldmantelzonen F I-IV, Gehölzpflanzungen F V-VII, Einzelbäume A 2, extensive Grünflächen) weitgehend erhalten und wird teilweise sogar gestärkt.

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit des Plangebiets ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf großen Teilen der Fläche als mittel einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Waldrandbereiche weisen jedoch eine höhere Wertigkeit auf und erfüllen wichtige Habitatfunktionen.

Die geplante Entwicklung als Naturcampingplatz berücksichtigt die ökologischen Belange durch umfangreiche Festsetzungen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Erhalt wertvoller Strukturen:

- Biotop 6940-0025-003 und -005 bleiben erhalten
- Waldrandbereiche werden nicht überbaut und gestärkt
- Fischteiche im Osten bleiben unberührt
- Vorhandene Gehölzstrukturen werden integriert

2. Minimierung der Versiegelung:

- Ausschließlich teil- oder nicht versiegelte Beläge
- Gründung nur über Punktfundamente
- Geringe bauliche Dichte

- Großflächige Grünbereiche

3. **Extensive Nutzung:**

- Keine intensive Düngung
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Größtenteils natürliche Sukzession auf Grünflächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Abschaltung zum Großteil ab 22:00 Uhr)

4. **Schaffung neuer Lebensräume:**

- Waldmantelzonen F I-IV (ca. 2.000 m²) als hochwertiger Lebensraum
- Gehölzpflanzungen F V-VII als Bruthabitat und Nahrungsquelle
- Mindestens 50 Einzelbäume als Strukturelemente
- Mindestens 50 m² Lesesteinriegel für Amphibien und Reptilien
- Extensive Grünflächen mit natürlicher Sukzession

Kompensationsmaßnahmen:

Die Flächeneingriffe werden gemäß Ausgleichsflächenberechnung nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und sind zu kompensieren.

Durch die internen Kompensationsmaßnahmen (F I-VII, A 1, A 2) erfolgt eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereichs:

- Entwicklung artenreicher Waldmäntel und Hecken (Gehölzpflanzungen)
- Schaffung von Habitatstrukturen (Lesesteinriegel)
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch Einzelbäume
- Extensive Pflege der Grünflächen

Insgesamt ist durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und die extensive Nutzungskonzeption davon auszugehen, dass die ökologische Wertigkeit des Plangebiets langfristig gesteigert wird. Die vorhandenen Biotope werden erhalten und durch zusätzliche Strukturen ergänzt. Die Lebensraumeignung für die potenzielle Fauna wird durch die Schaffung vielfältiger Lebensräume verbessert.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Auf Basis der vorliegenden Potenzialabschätzung und unter Berücksichtigung der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Vögel:

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.10. - 28./29.02.) durchzuführen
- Erhalt der wesentlichen Bruthabitate (Gehölzstrukturen, Waldränder)
- Schaffung neuer Brutmöglichkeiten durch Gehölzpflanzungen
- Extensive Grünflächen als Nahrungshabitate

Eine vorgezogene Anlage der Waldmantelzonen und Gehölzpflanzungen (vor Baubeginn bzw. in der ersten Vegetationsperiode) stellt sicher, dass kontinuierlich geeignete Bruthabitate zur Verfügung stehen (CEF-Maßnahmen).

Fledermäuse:

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Aktivitätszeit (01.12. - 28./29.02.) durchzuführen
- Kontrolle auf Baumquartiere vor Bauarbeiten erforderlich
- Erhalt und Stärkung der Waldränder
- Insektenfreundliche Beleuchtung minimiert Störungen
- Schaffung zusätzlicher Strukturen als Jagdhabitate
- Die lockere Bauweise mit großen Grünbereichen erhält die Durchgängigkeit des Gebiets

Reptilien (Zauneidechse):

- Vorgezogene Schaffung von Ersatzhabitaten durch die 50 m² Lesesteinriegel (Maßnahme A 1) vor Baubeginn (CEF-Maßnahme)
- Vergrämung/Umsiedlung in die vorbereiteten Ersatzhabitate vor Baubeginn
- Erhalt besonderer Strukturen (Gehölzränder, Lesesteinriegel)
- Extensive Pflege der Grünflächen schafft geeignete Lebensräume

Säugetiere (Haselmaus):

- Erhalt und qualitative Aufwertung von Gehölzstrukturen
- Schaffung durchgängiger Waldmäntel mit gut ausgebildeter Strauchschicht als hochwertiger Lebensraum (F I-IV)
- Die extensive Nutzung sichert langfristig geeignete Habitatbedingungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen der Fauna durch folgende Faktoren möglich:

- Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr
- Staubentwicklung bei Erdarbeiten
- Optische Störungen durch Baubetrieb
- Temporärer Verlust von Teilhabitaten

Diese Beeinträchtigungen können durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden:

- **Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiten (01.10. - 28./29.02. für Vögel, 01.12. - 28./29.02. für Fledermäuse)
- **Baumkontrolle:** Überprüfung zu rodender Gehölze auf Quartiere (Höhlen, Spalten) vor Rodung
- **Baufeldbegutachtung:** Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Reptilien vor Baubeginn
- **Staubminimierung:** Befeuchtung staubender Flächen bei trockener Witterung
- **Zeitliche Beschränkung:** Begrenzung der Arbeitszeiten auf Tagstunden (07:00 - 20:00 Uhr)
- **Räumliche Abgrenzung:** Abgrenzung der Baustelle zur Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender wertvoller Bereiche (Biotop, Waldränder)
- **Vorgezogene Maßnahmen:** Anlage der Waldmantelzonen, Gebüschpflanzungen und Lesesteinriegel vor Baubeginn (CEF-Maßnahmen)

Bei Einhaltung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die baubedingten Auswirkungen gering zu halten.

➔ geringe Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu folgenden Veränderungen:

- Flächeninanspruchnahme von intensiv genutztem Grünland und Ackerfläche (geringe ökologische Wertigkeit)
- Partielle Versiegelung durch Gebäude und Wege (minimiert durch Punktfundamente und versickerungsfähige Beläge)
- Veränderung der Habitatstrukturen durch Terrassierung

Diese Auswirkungen werden jedoch durch folgende Faktoren kompensiert bzw. überkompensiert:

- Schaffung hochwertiger Lebensräume (Waldmäntel, Gebüsche, Einzelbäume)
- Entwicklung artenreicher Grünflächen durch extensive Pflege
- Erhöhung der Strukturvielfalt
- Schaffung spezifischer Habitatstrukturen (u. a. Lesesteinriegel)
- Erhalt und Aufwertung der Biotope

Betriebsbedingt sind durch den Campingplatzbetrieb folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Leicht erhöhter Besucherverkehr (geringe Intensität aufgrund Naturcampingplatz-Konzeption)
- Anwesenheit von Menschen als Störfaktor (zeitlich begrenzt, hauptsächlich tagsüber)
- Geringfügige Lichtemissionen (minimiert durch Beleuchtungskonzept mit Abschaltung ab 22:00 Uhr)
- Potenzielle Störung durch Campinggäste

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind aufgrund der extensiven Nutzungskonzeption als gering einzustufen:

- Keine intensive touristische Nutzung
- Lockere Bebauung mit großen Grünbereichen
- Beschränkung der Beleuchtung
- Erhalt ruhiger Zonen in den Randbereichen
- Größtenteils extensive Pflege der Grünflächen

Störungsempfindliche Arten können in die angrenzenden Waldflächen und ruhigeren Bereiche ausweichen. Die extensive Nutzung ermöglicht eine Koexistenz von touristischer Nutzung und Naturschutz.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering

➔ **Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und die extensive Nutzungskonzeption wird die ökologische Wertigkeit des Plangebiets langfristig gesteigert. Die vorhandenen Biotope bleiben erhalten und werden durch zusätzliche hochwertige Lebensräume ergänzt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die festgesetzten Maßnahmen vermieden.**

2.3.6 Schutzgut Mensch und Erholung

Bestandsaufnahme

Hier wird unterschieden zwischen Lärmauswirkungen auf umliegende Anwohner und ob das Bauvorhaben die Erholungseignung beeinträchtigt.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Geh- und Fahrradweg. Dieser ist wie folgt kartiert:

- Örtliche Wanderwege: „Markt Falkenstein – Falkensteiner Kräuterweg (mit Etappen)“
- Wanderwege: „Regensburger Land – Brennberger Burgensteig“
- Fernwanderwege: „Goldsteig“
- Radwege: „Landkreis Cham – Wegenetz des Landkreises“
- Fernradwege: „Regensburg-Falkenstein-Radweg“
- Mountainbikewege: „Bayerischer Wald – Trans Bayerwald Südroute“
- Bayernnetz für Radler: „Regensburg-Falkenstein-Radweg“

Die Wanderwege „Regensburger Land – Brennberger Burgensteig“ und zusätzlich „Waldverein Regensburg – 081 (Panoramaweg)“ führen dabei noch westlich angrenzend an den Geltungsbereich in die nahe liegende Freizeitsiedlung und führt über die angedachte Erschließungsstraße im Norden in den Ortskern Falkenstein. Die weiteren aufgezählten Wander- und Radwege führen ebenso in den Markt Falkenstein und erschließen die Umgebung touristisch.

Der Geltungsbereich liegt somit in einem touristisch gut erschlossenen Bereich mit überörtlicher Bedeutung. Die Lage am „Goldsteig“ als einem der bedeutendsten

Fernwanderwege Deutschlands und am „Regensburg-Falkenstein-Radweg“ unterstreicht die touristische Bedeutung des Standorts.

Die bereits vorhandene Freizeitsiedlung grenzt wie eben erwähnt nah an den Geltungsbereich an. Diese besteht aus Ferienhäusern und wird ganzjährig genutzt. Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die Badstraße.

Ebenso ist über die Badstraße das nahegelegene Freibad Falkenstein zu erreichen, welches ein wichtiger Anziehungspunkt für Touristen und Einheimische darstellt. Die räumliche Nähe zum Freibad ermöglicht Synergieeffekte für den geplanten Campingplatz.

Wohnbebauung im engeren Sinne (Dauerwohnen) befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt im Ortskern von Falkenstein in ca. 300 m Entfernung. Die bestehende Freizeitsiedlung dient der Erholung und nicht dem Dauerwohnen.

Im Süden südlich des Geh- und Fahrradweges verläuft die Staatsstraße St2146 (Regensburger Straße). Diese stellt bereits eine Vorbelastung hinsichtlich Verkehrslärm dar.

Für den Geltungsbereich liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 225112 / 2 vom 21.10.2025 zum Thema Verkehrsgeräusche vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass:

- Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des markierten Bereiches bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind
- Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten sind
- Zum Lüften notwendige Fenster bzw. Belüftungsmöglichkeiten der Chalets/Beherbergungshütten an den straßenabgewandten Seiten situiert werden sollten

Der Geltungsbereich liegt in einer reizvollen Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes mit bewegtem Relief und Blickbeziehungen zum Bayerischen Wald. Die exponierte Hanglage (545 - 590 m ü. NN) bietet attraktive Ausblicke in Richtung der bewaldeten Höhenrücken.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“ und im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) unterstreicht die besondere Qualität des Landschaftsraums für die Erholungsnutzung.

Der Bereich ist derzeit bereits durch die angrenzende Freizeitsiedlung und die touristische Infrastruktur (Wander-/Radwege) touristisch erschlossen und wird intensiv für Erholungszwecke genutzt.

Bewertung

Die geplante Entwicklung als Naturcampingplatz fügt sich in den Markt Falkenstein ein und stärkt die touristische Infrastruktur.

Minimierung potenzieller Beeinträchtigungen:

1. Immissionsschutz für Campinggäste:

- Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Bereich der Verkehrslärmbelastung
- Fenster und Belüftungen an straßenabgewandten Seiten
- Waldmantelzonen und Gehölzpflanzungen als natürliche Abschirmung

2. Verkehrsberuhigung:

- Zufahrt über Badstraße konzentriert Verkehr auf einen Punkt
- Zugänge nur für Fuß- und Radverkehr
- Geringe Verkehrserzeugung durch Campingnutzung (kein Durchgangsverkehr)

3. Schutz der Erholungsqualität:

- Extensive Nutzung ohne intensive Freizeiteinrichtungen (Naturerlebnis im Vordergrund)
- Erhalt ruhiger Zonen durch großflächige Grünbereiche
- Beleuchtung nur wo erforderlich, zum Großteil Abschaltung ab 22:00 Uhr
- Transparente Einfriedung (max. 1,50 m) erhält Durchlässigkeit der Landschaft

4. Integration in die Landschaft:

- Waldmantelzonen, Gehölzpflanzungen und Einzelbäume schaffen harmonischen Übergang zur Umgebung
- Naturfarbene Dachdeckung
- Lockere, offene Bauweise bewahrt Landschaftscharakter

Baubedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr
- Staubentwicklung bei Erdarbeiten
- Optische Beeinträchtigungen durch Baustelle
- Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftserlebens durch Baustelle

- Mögliche Behinderungen auf dem Geh- und Fahrradweg bei Baustellenverkehr

Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und auf die Bauphase beschränkt. Durch geeignete Maßnahmen können sie minimiert werden:

- Begrenzung der Arbeitszeiten auf Tagstunden (07:00 - 20:00 Uhr, werktags)
- Befeuchtung staubender Flächen bei trockener Witterung
- Information der Anlieger über Bauablauf und -dauer
- Einsatz emissionsarmer Baumaschinen
- Freihaltung des Geh- und Fahrradweges
- Sicherung der Baustelle zur Vermeidung von Gefahren
- Hinweisschilder für Wanderer und Radfahrer

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen sind die baubedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Immissionsauswirkungen zu erwarten:

- Keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, die durch den Campingplatzbetrieb gestört werden könnte
- Freizeitsiedlung mit vergleichbarer Nutzung bereits vorhanden (keine zusätzliche Belastung)
- Geringe Verkehrserzeugung durch Campingnutzung (An- und Abreiseverkehr, Versorgungsverkehr)
- Beleuchtung auf Minimum reduziert, Abschaltung ab 22:00 Uhr (außer sicherheitsrelevante Bereiche)
- Keine lärmintensiven Freizeiteinrichtungen geplant

Betriebsbedingt sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen:

- Extensive Nutzung als Naturcampingplatz (kein Partycamping, keine Animation)
- Nachtruhe ab 22:00 Uhr (übliche Campingplatzordnung)
- Geringe Betriebsgeräusche (keine Gastronomie, kein Einzelhandel geplant)
- Verkehr konzentriert sich auf Zufahrt über Badstraße

- Waldmantelzonen und Gehölzpflanzungen wirken als natürliche Abschirmung
- ➔ Keine erheblichen Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Emissionsauswirkungen Mensch	gering	entfällt	entfällt
Erholung	gering	entfällt	entfällt

- ➔ **Auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Lärm und Immissionen sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Keine Wohnbebauung wird durch den geplanten Campingplatz gestört. Die Erholungseignung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt. Die Erweiterung des touristischen Angebots durch einen naturnahen Campingplatz trägt zur Diversifizierung der Übernachtungsmöglichkeiten bei und ermöglicht Synergieeffekte mit der bestehenden Erholungsinfrastruktur (Freibad, Freizeitsiedlung, Wander- und Radwege). Potenzielle Freibadbesucher und Nutzer des touristischen Wegenetzes werden hinzugewonnen, was die touristische Attraktivität des Marktes Falkenstein insgesamt stärkt.**

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter behandelt die Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern durch das Bauvorhaben. Hierzu zählen Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften, Sichtbeziehungen zu Denkmälern sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen als Sachgüter.

Nach bayerischen Denkmal Atlas 2.0 besteht für den Geltungsbereich selbst keine Denkmalvermutung. Bodendenkmäler oder Ensembles werden von der Planung nicht berührt.

Im Ortskern im Osten befinden sich die nächstgelegenen Denkmäler mit der Aktennummer D-3-72-125-7 bzw. D-3-6840-0039 in einer Entfernung von ca. 800 m zum Geltungsbereich.

Entsprechende Kurzbeschreibung D-3-72-125-7: „Burg, unregelmäßige Randhausanlage des 11. Jh., in der Gotik geringfügig verändert, um 1619 großteils umgebaut; Bergfried, dreigeschossiger Turm mit Zinnenkranz, Bruchsteinmauern mit Eckquadern; Wohngebäude, Vierflügelanlage aus drei- bis viergeschossigen Satteldach- und Walmdachbauten mit gewölbtem Tordurchgang und Hofportal mit Pultdach im Süden und zweigeschossigem Arkadengang auf der Nordseite, Renaissance, um 1619, Südostbau mit

polygonalem Erker, Renaissance, um 1619; Südbastion, spornförmig vorspringende Bruchsteinmauer; ehem. Schlosskapelle, Saalbau mit gerundetem Ostabschluss, abgewalmtem Satteldach, Westturm mit Zwiebelhaube und rustiziertem Portal, Renaissance, 17. Jh.; mit Ausstattung; ehem. Herrenhaus, später Kastenhaus und Forsthaus, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau, 1780.“. Entsprechende Kurzbeschreibung D-3-6840-0039: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Burg Falkenstein“.

Zwischen dem Geltungsbereich und der Burg Falkenstein bestehen aufgrund der topographischen Situation (Hanglage, bewaldete Bereiche) nur eingeschränkte Sichtbeziehungen. Die Burg liegt auf einer Anhöhe nordöstlich des Plangebiets und ist von erhöhten Standorten innerhalb des Geltungsbereichs aus theoretisch sichtbar.

Aufgrund der Entfernung von ca. 800 m, der dazwischenliegenden Bebauung (Ortskern Falkenstein, bestehende Freizeitsiedlung) sowie der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen (Waldflächen, Waldmantelzonen) wird die Fernwirkung der Burg durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Von der Burg Falkenstein aus ist der Geltungsbereich aufgrund der Entfernung, der tiefer liegenden Lage und der vorhandenen Vegetation (Waldflächen) nicht oder nur eingeschränkt einsehbar. Die extensive Gestaltung als Naturcampingplatz mit großflächigen Grünbereichen und geringer baulicher Dichte fügt sich in das Landschaftsbild ein und beeinträchtigt die historische Sichtachse bzw. das Erscheinungsbild der Burg nicht.

Darüber hinaus sind weitere Denkmäler im unmittelbaren Ort kartiert. Diese werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend §8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Grünflächenstrukturen in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben, jedoch ohne qualitative ökologische Aufwertung. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde fortgeführt, mit den damit verbundenen potenziellen Belastungen für Boden, Wasser und Biodiversität.

Die Variante würde zwar keine zusätzlichen Eingriffe verursachen, jedoch auch keine Verbesserungen der ökologischen Situation ermöglichen. Die umfangreichen Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen (Waldmantelzonen, Gehölzpflanzungen, Einzelbäume, Lesesteinriegel, extensive Grünflächen), die mit der Planung verbunden sind, würden nicht realisiert werden.

Gleichzeitig würde die touristische Entwicklung des Marktes Falkenstein nicht vorangebracht, und die Ziele der Raumordnung zur Stärkung des Tourismus in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf würden nicht erreicht. Die Chance zur nachhaltigen Verbindung von wirtschaftlicher Entwicklung (Tourismus) und ökologischer Aufwertung (Kompensationsmaßnahmen) würde vertan.

Die Durchführung der Planung mit ihrer extensiven Nutzungskonzeption als Naturcampingplatz und den umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen stellt gegenüber der Nichtdurchführung der Planung eine ökologische und wirtschaftliche Aufwertung dar und entspricht den übergeordneten Planungszielen.

2.5. Vermeidung, Verringerung und Bilanzierung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs außerstädtisch

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 15 Abs. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zusätzlich ist nach § 15 Abs. 2 der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Nach § 15 Abs. 6 hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten, wenn ein Eingriff nach Absatz 5 zugelassen oder durchgeführt wird, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, zu Grunde gelegt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 32.531,14 m² (ca. 3,25 ha). Der Geltungsbereich ist nahezu vollständig durch intensiv genutztes Grünland (G11) geprägt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen (Biotop 6940-0025-003 und -005) bleiben erhalten und werden nicht in die Eingriffsbilanzierung einbezogen, da sie von der Planung nicht betroffen sind.

Für die Eingriffsflächenbilanzierung werden die einzelnen Sondergebietsflächen (Camping I - V) differenziert betrachtet, da in diesen Bereichen unterschiedliche Intensitäten des Eingriffs aufgrund unterschiedlicher Nutzungskonzeptionen und Versiegelungsgrade geplant sind. Der jeweilige Beeinträchtigungsfaktor orientiert sich an den festgesetzten Nutzungsintensitäten und dem zu erwartenden Versiegelungsgrad in den einzelnen Teilbereichen.

Tabelle 8: Eingriffsflächenbilanzierung in Verbindung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Flächenname	Fläche	Biotop- nutzungstyp	Bestands- wertigkeit in Werte- punkten (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Kompensations- bedarf in Wertepunkten (WP)
Sondergebiet Camping I	7.476,20 m ²	G11	3 WP	0,33	7.401 WP
Sondergebiet Camping II	13.034,04 m ²	G11	3 WP	0,11	4.301 WP
Sondergebiet Camping III	7.504,17 m ²	G11	3 WP	0,33	7.429 WP
Sondergebiet Camping IV	771,25 m ²	G11	3 WP	0,36	833 WP
Sondergebiet Camping V	3.745,48 m ²	G11	3 WP	0,69	7.753 WP
Eingriff(-sfläche) gesamt	32.531,13 m ²				27.717 WP

Das intensiv genutzte Grünland (G11) wird gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

Die unterschiedlichen Beeinträchtigungsfaktoren ergeben sich aus den geplanten Nutzungsintensitäten in den einzelnen Sondergebieten:

- **Sondergebiet Camping I (0,33):** Mittlere Eingriffsintensität durch Chalets, Zeltplätze, Versorgungs- und Betriebsanlagen sowie interne Erschließung. Die festgesetzten Grundflächen (650 m² Chalets, 50 m² Versorgungsanlagen, 100 m² Betriebsanlagen, 900 m² Erschließung = 1.700 m²) entsprechen einem Versiegelungsgrad von ca. 23%. Unter Berücksichtigung der extensiven Bauweise und versickerungsfähigen Beläge wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,33 angesetzt.

- **Sondergebiet Camping II (0,11):** Geringe Eingriffsintensität durch überwiegend Zeltplatznutzung mit nur geringen baulichen Anlagen (100 m² Versorgungsanlagen, 9.000 m² Erschließung = 9.100 m²). Die tatsächliche Vollversiegelung durch Gebäude ist minimal. Unter Berücksichtigung der extensiven Nutzung wird ein reduzierter Beeinträchtigungsfaktor von 0,11 angesetzt.
- **Sondergebiet Camping III (0,33):** Mittlere Eingriffsintensität vergleichbar mit Sondergebiet Camping I durch Chalets, Zeltplätze und Versorgungsanlagen (800 m² Chalets, 50 m² Versorgungsanlagen, 850 m² Erschließung = 1.700 m²), entspricht ca. 23% Versiegelungsgrad. Beeinträchtigungsfaktor 0,33.
- **Sondergebiet Camping IV (0,36):** Mittlere bis höhere Eingriffsintensität durch Stellflächen für Wohnwagen/Wohnmobile ohne Gebäude (200 m² Erschließung). Trotz fehlender Gebäude höhere Belastung durch Dauerstellplätze. Beeinträchtigungsfaktor 0,36.
- **Sondergebiet Camping V (0,69):** Höchste Eingriffsintensität als Eingangsbereich mit Betriebs- und Versorgungsanlagen (300 m² Gebäude, 1.900 m² Erschließung = 2.200 m²), entspricht ca. 59% der Fläche. Höhere bauliche Dichte und stärkere Versiegelung. Beeinträchtigungsfaktor 0,69.

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von **27.717 Wertpunkten**.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering zu bewerten.

Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen, welche durch diese Maßnahmen nicht im ausreichenden Maße vermieden oder gemindert werden können, durch interne Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Ausgleichsflächenermittlung wird nachfolgend bilanziert, bewertet und schließlich ermittelt, um die Auswirkungen des Bauvorhabens vollständig auszugleichen und den Schutzgütern Boden, Arten- und Lebensräume, Wasser, Mensch, Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter Rechnung zu tragen.

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- M01** Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich. Insbesondere Überwachung der Einhaltung folgender naturschutzfachlicher Vorgaben:
- Kontrolle der Bauzeitenregel für Gehölzrodungen
 - Baufeldbegutachtung vor Baubeginn auf Vorkommen von Reptilien
 - Überwachung der Schutzmaßnahmen für erhaltenswerter Gehölze
 - Begleitung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen
 - Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen
- M02** Begrenzung der Flächenversiegelung und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Insbesondere bei Stellplätzen und Fahrbereichen.
- M03** Sicherung erhaltenswerter Bäume.
- M04** Zu entfernende Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchszeiten zwischen Oktober und Mitte Februar zu roden.
- M05** Sensibilisierung der Besucher für die Umgebung.
- M06** Ansaaten sind mit Regio-Mischungen durchzuführen.
- M07** Anpflanzung autochthoner Gehölze bei Neupflanzungen.
- M08** Festlegung von Hundetoiletten.
- M09** Zur Ausleuchtung sind wegebegleitend niedrige Pollerleuchten (max. h = 5,00 m) mit nach unten gerichtetem Licht in Verbindung mit Leuchtkörpern mit einem niederwelligen Strahlungsanteil mit UV-absorbierenden Abdeckungen, sowie vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern (insektenschonende Leuchtmittel) zu verwenden. Es sind warmweiße LED-Kofferleuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zu verwenden. Auf kaltweißes Licht und Kugelleuchten ist aus Gründen des Insektenschutzes zu verzichten.
- Soweit der Bestand diesen Anforderungen nicht genügt, ist die Ausleuchtung anzupassen.
- M10** Zum Schutz der Tiere (vorwiegend Insekten) wird die nächtliche Beleuchtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes unter Beachtung der Anforderungen an eine sichere Wegebenutzung möglichst geringgehalten.
- M11** Reduzierung der Mähintervalle in Teilbereichen. D. h. Reduzierung auf zweijährige Mahd in diesen Teilbereichen zur Verbesserung der Flora und Fauna.

a. Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgleichsmaßnahmen werden intern durch folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Schaffung von Waldmantelzonen (F I - F IV) in unterschiedlicher Tiefe mit Krautsäumen
- Anlage von Heckenstrukturen (F V - F VII) in Randbereichen des Geltungsbereichs
- Vereinzelte Anlage von Lesesteinriegeln (A 1) zur Förderung der Fauna, insbesondere Amphibien und Reptilien
- Pflanzung von mindestens 50 Einzelbäumen (A 2) zur Durchgrünung und Strukturanreicherung des Geltungsbereichs

Ein rechnerischer Nachweis der Kompensation wird nachfolgend erbracht.

b. Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Zusätzlich zur Ausgleichsflächenberechnung für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden keine weiteren spezifischen Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild als notwendig erachtet.

c. Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S.3 BNatSchG):

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen bereits abgedeckt.

- **Waldmantelzonen (F I - F IV):** Schaffen hochwertige Bruthabitate für Vögel (Klappergrasmücke, Neuntöter, Goldammer, Turteltaube, Pirol) und Lebensräume für Haselmaus. Die vorgezogene Anlage vor oder parallel zu Gehölzrodungen stellt sicher, dass kontinuierlich geeignete Habitate zur Verfügung stehen.
- **Heckenstrukturen (F V - F VII):** Bieten zusätzliche Brutmöglichkeiten und Nahrungshabitate für gehölzbrütende Vogelarten sowie Deckung und Nahrung für Kleinsäuger.
- **Lesesteinriegel (A 1):** Schaffen Ersatzhabitate für Reptilien (Zauneidechse) sowie Überwinterungs- und Sommerlebensräume für Amphibien. Die Anlage erfolgt vor Baubeginn als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.
- **Einzelbäume (A 2):** Erhöhen die Strukturvielfalt und bieten langfristig Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse (Quartierpotenzial nach entsprechender Entwicklungszeit).

Durch die Kombination von Bauzeitenregelung (M 04), Baufeldbegutachtung (M 01) und vorgezogener Anlage der Kompensationsmaßnahmen wird die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Zusätzliche CEF-Maßnahmen werden als nicht notwendig erachtet.

Maßnahmenkonzept als interner Ausgleich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Kompensation des ermittelten Eingriffs erfolgt vollständig durch interne Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Maßnahmen sind als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert und rechtlich gesichert.

Tabelle 9: Interne Ausgleichsflächenberechnung zur Kompensation des ermittelten Eingriffs

Interne Kompensationsmaßnahme	Flächen ID	Fläche	Ausgangszustand in WP	Zielzustand in WP	Kompensation in WP
Bildung von Waldmantelzonen in Randbereichen des Campingplatzes (W11 - Waldmäntel trocken-warmer Standorte, nach 25 Jahren W12-WX00BK mit Krautsaum K131)	F I – F IV	2.668,29 m ²	3 WP	12 WP	24.015 WP
Bildung von Heckenstrukturen in Randbereichen des Campingplatzes (B111 - Gebüsch/Hecken trocken-warmer Standorte z. B. mit Berberitze, Felsenbirne, Felsenkirsche)	F V und F VI	1.440,02 m ²	3 WP	12 WP	12.960 WP
Bildung von Heckenstrukturen in Randbereichen des Campingplatzes (B111 - Gebüsch/Hecken trocken-warmer Standorte)	F VII	120,05 m ²	3 WP	12 WP	1.080 WP
Anlegen von Lesesteinriegeln zur Stärkung bzw. Ansiedlung von heimischer Fauna (Amphibien, Reptilien)	A1	50,00 m ²	3 WP	10 WP	350 WP
Eingrünung des Geltungsbereiches mit standortgerechten Einzelbäumen/Baumgruppen innerhalb des Geltungsbereiches (B313 - Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; abzügl. Timelag 2 WP; 1 Baum entspr. 5 m ²) 50 Bäume	A2	250,00 m ²	3 WP	10 WP	1.750 WP
Gesamt		4.528,36 m²			40.155 WP

F I - F IV: Waldmantelzonen (2.668,29 m², 24.015 WP)

Die Waldmantelzonen werden in unterschiedlicher Tiefe in den Randbereichen des Campingplatzes angelegt, wo der Geltungsbereich an bestehende Waldflächen angrenzt. Die Entwicklung erfolgt als W11 (Waldmäntel trocken-warmer Standorte), mit dem langfristigen Zielzustand W12-WX00BK (Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte) nach der Biotopwertliste zur BayKompV.

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11) mit 3 WP **Zielzustand:** W12-WX00BK mit 12 WP (nach 25 Jahren)

Die Waldmäntel bestehen aus:

- Baumgürtel mit heimischen Laubbäumen (Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche)
- Strauchgürtel mit heimischen Sträuchern (Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Rosen, Holunder, Schneeball)
- Krautsaum (K131 - artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte) in den tieferen Zonen

Die Aufwertung von 3 WP auf 12 WP (+9 WP) ergibt eine Kompensationsleistung von 24.015 WP.

F V - F VII: Heckenstrukturen (1.560,07 m², 14.040 WP)

Die Heckenstrukturen werden als B111 (Gebüsche/Hecken trocken-warmer Standorte) gemäß Biotopwertliste zur BayKompV entwickelt. Sie dienen der Eingrünung des Campingplatzes, der Schaffung von Bruthabitaten für Vögel sowie der Strukturanreicherung und Vernetzung.

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11) mit 3 WP **Zielzustand:** B111 mit 12 WP

Pflanzung heimischer Sträucher wie Berberitze, Roter Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Rosen, Wolliger Schneeball.

Die Aufwertung von 3 WP auf 12 WP (+9 WP) ergibt eine Kompensationsleistung von 14.040 WP.

A 1: Lesesteinriegel (50,00 m², 350 WP)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Lesesteinriegel mit einer Gesamtfläche von 50 m² zur Stärkung und Ansiedlung heimischer Fauna, insbesondere Amphibien und Reptilien (Zauneidechse), angelegt.

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11) mit 3 WP **Zielzustand:** Strukturreiche Steinriegel mit 10 WP

Die Lesesteinriegel werden aus naturbelassenem, heimischem Gestein (Granit, Gneis) mit lockerer Aufsichtung (Mindesthöhe 0,80 m) hergestellt und bieten Hohlräume als Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten.

Die Aufwertung von 3 WP auf 10 WP (+7 WP) ergibt eine Kompensationsleistung von 350 WP.

A 2: Einzelbäume (250,00 m², 1.750 WP)

Im gesamten Geltungsbereich werden mindestens 50 standortgerechte Einzelbäume als B313 (Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend ein heimischen, standortgerechten Arten) gemäß Biotopwertliste zur BayKompV gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11) mit 3 WP **Zielzustand:** B313 mit 10 WP (abzüglich Timelag 2 WP, da junge Bäume noch nicht die volle ökologische Wertigkeit erreicht haben)

Ein Einzelbaum wird mit einer anrechenbaren Fläche von 5 m² bewertet (50 Bäume × 5 m² = 250 m²).

Pflanzung heimischer Laubbäume 1. Ordnung wie Feldahorn, Spitz-Ahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde in Pflanzqualität Hochstamm, 3× verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Die Aufwertung von 3 WP auf 10 WP (+7 WP) ergibt eine Kompensationsleistung von 1.750 WP.

Die Bilanzierung zeigt, dass der durch die Planung verursachte Eingriff von 27.462 Wertpunkten durch die internen Ausgleichsmaßnahmen mit einer Kompensationsleistung von 40.155 Wertpunkten vollständig ausgeglichen wird. Es ergibt sich sogar ein rechnerischer Überschuss von 12.693 Wertpunkten.

Dieser Überschuss ist fachlich gerechtfertigt und sinnvoll aus folgenden Gründen:

1. **Multifunktionale Kompensation:** Die Maßnahmen kompensieren nicht nur das Schutzgut Arten und Lebensräume, sondern gleichzeitig auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.
2. **Langfristige Aufwertung:** Die umfangreichen Gehölzpflanzungen (insgesamt ca. 4,5 ha Waldmäntel, Hecken und Einzelbäume) führen erst langfristig zu einer erheblichen ökologischen Aufwertung des gesamten Plangebiets, die über die reine rechnerische Kompensation hinausgeht.
3. **CEF-Charakter:** Die vorgezogene Anlage der Waldmäntel, Hecken und Lesesteinriegel vor Baubeginn gewährleistet die kontinuierliche ökologische Funktionalität und vermeidet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.
4. **Entwicklungszeit:** Der Überschuss berücksichtigt, dass die volle ökologische Wertigkeit der Gehölzpflanzungen erst nach mehreren Jahren Entwicklungszeit erreicht wird. Der rechnerische Überschuss gleicht diese Entwicklungsphase aus.

Aufgrund der vollständigen internen Kompensation des Eingriffs ist keine externe Kompensation erforderlich. Der rechnerische Überschuss wird nicht auf ein Ökokonto gebucht, sondern verbleibt als zusätzliche ökologische Aufwertung im Plangebiet.

2.6. Prüfung von Planungsalternativen

Eine umfassende Prüfung von Standortalternativen wurde nicht durchgeführt, da der gewählte Standort mehrere entscheidende Vorteile aufweist und den übergeordneten Planungszielen entspricht:

Übereinstimmung mit übergeordneten Planungszielen:

Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Regensburg:

- Stärkung des Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor im ländlichen Raum
- Entwicklung von Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf
- Ausbau natur- und umweltverträglicher Tourismusformen
- Diversifizierung des Beherbergungsangebots

Der Markt Falkenstein wurde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert, in dem der Tourismus vorrangig zu entwickeln ist. Die Planung trägt direkt zur Umsetzung dieser raumordnerischen Ziele bei.

Bedarf an touristischer Entwicklung:

Die Analyse der Tourismuskennzahlen zeigt, dass der Markt Falkenstein im Vergleich zu den angrenzenden Gemeinden zwar überdurchschnittliche Gästeankünfte erzielt, jedoch erhebliches Entwicklungspotenzial besteht. Ein Ausbau des Campingtourismus wurde als wichtiger Baustein zur Diversifizierung des touristischen Angebots identifiziert.

Gebot der Innenentwicklung:

Der gewählte Standort entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung bzw. Abrundung bestehender Strukturen:

- Direkte räumliche Anbindung an die bestehende Freizeitsiedlung Falkenstein im Norden
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur (Badstraße, Ver- und Entsorgungsleitungen)
- Synergieeffekte mit bestehendem Freibad Falkenstein in unmittelbarer Nähe
- Anbindung an etablierte touristische Infrastruktur (Wander- und Radwege, Goldsteig)

Eine Neuausweisung an einem anderen, nicht vorgeprägten Standort würde zu höheren Eingriffen in Natur und Landschaft führen und wäre mit einem deutlich höheren Erschließungsaufwand verbunden. Die gewählte Lösung als Erweiterung/Arrondierung bestehender touristischer Nutzungen ist einer Neuausweisung auf der "grünen Wiese" vorzuziehen.

Standorteignung:

Der Standort weist besondere Eignungsmerkmale für die geplante Nutzung auf:

- Attraktive Hanglage mit Blickbeziehungen
- Einbindung in reizvolle Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes
- Nähe zu Naherholungseinrichtungen (Freibad) und Wanderwegen
- Gute verkehrliche Anbindung über Staatsstraßen St2146 und St2148
- Keine Konflikte mit Wohnbebauung (keine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe)

Die gewählte Planung stellt unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, des touristischen Entwicklungsbedarfs, des Gebots der Innenentwicklung und der ökologischen Verträglichkeit die beste Lösung dar. Alternative Standorte würden zu höheren Eingriffen und fehlendem Synergieeffekt mit bestehenden touristischen Einrichtungen führen. Alternative Nutzungskonzepte am gleichen Standort wären entweder nicht zielführend (Nichtdurchführung der Planung) oder ökologisch weniger verträglich (intensive Campingplatznutzung). Die extensive Konzeption als Naturcampingplatz mit umfangreichen Kompensationsmaßnahmen wird daher als Best-Case-Lösung erachtet.

2.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Quellen in Tabelle 1 des Umweltberichts verwendet.

Trotz gewisser Kenntnislücken ist die Datengrundlage als ausreichend zu bewerten, um die Umweltauswirkungen der Planung zu beurteilen und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die verbleibenden Unsicherheiten (insbesondere bei Artenschutz und Bodenverhältnissen) werden durch die festgesetzten Maßnahmen (ökologische Baubegleitung, Baufeldbegutachtung, umfangreiche Kompensationsmaßnahmen) abgedeckt.

2.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend eine tabellarische Übersicht der Bewertung der Schutzgüter mit den drei Stufen der Erheblichkeit. Wertet man das arithmetische Mittel (hoch=3, mittel=2, gering=1, entfällt=0) der einzelnen Schutzgüter ergibt sich eine **geringe** Gesamteinstufung (0,67).

Tabelle 10: Zusammenfassung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die einzelnen betrachteten Schutzgüter sowie Gesamtbewertung dieser

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt
Boden	gering	mittel	mittel	mittel
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Niederschlagswasser	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere / Biotopvielfalt	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	entfällt	entfällt	entfällt
Erholungseignung	gering	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	gering	entfällt	entfällt	entfällt
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind überwiegend gering und werden durch die extensive Nutzungskonzeption sowie die umfangreichen Kompensationsmaßnahmen (Überschuss von über 12.000 Wertpunkten) mehr als ausgeglichen.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebiets wird langfristig durch die Schaffung hochwertiger Lebensräume (Waldmäntel, Hecken, Einzelbäume, Lesesteinriegel) gegenüber dem derzeitigen Zustand (intensive Landwirtschaft auf artenarmen Flächen) sogar gesteigert.

Die Planung ermöglicht eine nachhaltige Verbindung von touristischer Entwicklung und Naturschutz und entspricht den Zielen der Raumordnung zur Stärkung des Tourismus in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf. Die Erholungsfunktion wird gestärkt, und es entstehen positive wirtschaftliche Impulse für den Markt Falkenstein.

Aufgestellt: Bernhardswald, den 22.01.2026

Zissler Architektur GmbH

Ebenpaint 9

93170 Bernhardswald

MARKT FALKENSTEIN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET NATURCAMPING"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BauGB IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
681, 689, 690 und 794/4
sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN "SO CAMPINGPLATZ"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. ERLÄUTERUNGSBERICHT DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SONDERGEBIET NATURCAMPING“ IN FALKENSTEIN	2
1.1. ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG	2
1.2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH	3
1.3. GRUNDZÜGE DER PLANUNG	3
1.4. ERSCHLIEßUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	3
1.4.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	4
1.4.2 VER- UND ENTSORGUNG	4
1.4.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	4
1.5. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND UMWELTMAßNAHMEN	5
1.6. DURCHFÜHRUNG UND RECHTSNACHFOLGE	5
1.7. BESTANDTEILE DES VEP	5

1. Erläuterungsbericht der Vorhaben- und Erschließungsplanung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Naturcamping“ in Falkenstein

1.1. Ziel und Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Naturcamping“ schafft der Markt Falkenstein die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb einer naturorientierten Campinganlage mit Chaletbereichen und zugehörigen Betriebsflächen.

Der Plan dient der Förderung des sanften Tourismus und der nachhaltigen Nutzung landschaftlich wertvoller Flächen am Ortsrand von Falkenstein.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, da ein Vorhabenträger für die Realisierung benannt ist und die Durchführung über einen Durchführungsvertrag gesichert wird. Gleichzeitig wurde der Plan so gestaltet, dass er einen inhaltlich flexiblen, konzeptoffenen Charakter behält. Dadurch kann sich die konkrete Ausgestaltung des Campingplatzes an betriebliche, touristische oder ökologische Erfordernisse anpassen.

1.2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des Marktes Falkenstein im Landkreis Cham, Regierungsbezirk Oberpfalz.

Er umfasst die Flurstücke 681, 689, 690, 794/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 520/2, 691 und 692, Gemarkung Falkenstein.

Die Anbindung erfolgt über die Badstraße mit direktem Anschluss an die Staatsstraße 2148 (Dr.-Josef-Kiener-Straße).

Das Gelände steigt von Norden (ca. 545,00 m ü. NN) nach Süden (ca. 590,00 m ü. NN) an und liegt im Übergangsbereich zwischen der Ortslage Falkenstein und dem Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“.

Der Geltungsbereich befindet sich dabei derzeit in Teilbereichen im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (Antrag auf Herausnahme wird gestellt).

1.3. Grundzüge der Planung

Das Projekt umfasst die Errichtung einer Naturcampinganlage mit Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und Wohnwagen, ergänzt durch kleinteilige Chalets (Ferienhäuser) sowie betriebliche Versorgungs- und Sanitärgebäude. Das Vorhaben gliedert sich in fünf Teilbereiche (SOC I–V) gemäß zeichnerischer Darstellung:

- SOC I / SOC III: Camping- und Chaletbereiche
- SOC II: Camping- und Wohnmobilstellplätze
- SOC IV: Campingstellplätze
- SOC V: Betriebs-, Verwaltungs- und Versorgungsbereich

Innerhalb dieser Bereiche ist eine variable Nutzungskombination zulässig. Der Vorhabenträger kann die Anordnung, Größe und Gewichtung der einzelnen Nutzungen (Campingflächen, Chalets, Gemeinschaftsbereiche, Nebenanlagen) flexibel festlegen, sofern die übergeordneten Strukturen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Baugrenzen, Erschließung, Grünordnung und Kompensation – eingehalten werden.

Die Ausgestaltung des Vorhabens erfolgt mit möglichst geringer Bodenversiegelung, bevorzugt in wassergebundener Bauweise, unter Verwendung nachhaltiger Materialien und unter Wahrung der landschaftlichen Einbindung.

1.4. Erschließung und technische Infrastruktur

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet eine einheitliche Unterlage, die sowohl die baulichen Anlagen als auch die Erschließungsmaßnahmen darstellt.

1.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Naturcampingplatzes erfolgt über drei im Plan gekennzeichnete Ein- und Ausgangsbereich (A, B und C), die unterschiedliche Funktionen erfüllen.

Die Zufahrt A stellt die verkehrliche Hupterschließung des Campingplatzes dar. Sie dient dem allgemeinen Fahrzeugverkehr einschließlich An- und Abreise der Gäste, der Zufahrt für Liefer- und Rettungsfahrzeuge sowie der internen Betriebslogistik. Über diese Zufahrt wird der Platz direkt von der Badstraße aus erreicht, die an die Staatsstraße 2148 (St 2148) angebunden ist. Die Hupterschließung führt in eine interne Wegeführung, die alle Sondergebiete miteinander verbindet.

Die Zugänge B und C sind ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Sie ermöglichen eine direkte, verkehrsarme Anbindung an die umliegenden Wegebeziehungen und dienen zugleich der besseren Erreichbarkeit des Ortszentrums. Eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge ist hier grundsätzlich ausgeschlossen.

Die internen Wege werden in wassergebundener Bauweise ausgeführt, um den naturnahen Charakter zu bewahren und eine weitgehend unversiegelte Oberfläche sicherzustellen. Alle Fahr- und Gehwege werden so ausgebildet, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes den gesamten Platz erreichen können.

1.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die bestehende gemeindliche Infrastruktur sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Marktes Falkenstein. Das anfallende Schmutzwasser wird in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet. Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück über Mulden, Schotterrasenflächen und Versickerungsbereiche dezentral zurückgehalten und versickert.

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Mittelspannungsnetz. Die Abfallentsorgung wird in Abstimmung mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Cham geregelt.

1.4.3 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Für den Brandschutz ist eine Anbindung an das öffentliche Löschwassernetz mit entsprechenden Hydranten vorgesehen. Ein Brandschutzkonzept wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und legt die Anforderungen an die Löschwasserversorgung bzw. deren Dimensionierung fest.

1.5. Landschaftliche Einbindung und Umweltmaßnahmen

Die Planung enthält eine integrierte Grünordnung, die der landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabens dient.

Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen insbesondere:

- Kompensationsflächen F I–F VII mit Hecken- und Gehölzpflanzungen als Puffer und Strukturierungselemente
- Einzelbäume (mind. 50 Stück) zur Durchgrünung der Stellplatzbereiche
- Lesesteinriegel (A 1) als Habitatstrukturen für Amphibien
- insektenfreundliche Beleuchtung (warmweiß < 3000 K, max. 5 m Höhe)
- extensive Pflege der Grünflächen ohne Düngemittel- oder Pestizideinsatz

Die Maßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

1.6. Durchführung und Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB, das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des Plans und der zeichnerischen Darstellung umzusetzen.

Der Vertrag regelt unter anderem:

- die Herstellung der Erschließungsanlagen,
- den zeitlichen Ablauf der Umsetzung,
- die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen sowie
- die Kosten- und Unterhaltungspflichten.

Zur Wahrung der Projektdurchführbarkeit kann der Vertrag vorsehen, dass die Rechte und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger oder Investor übertragen werden dürfen, sofern dieser die Ziele und Verpflichtungen des Vorhabens übernimmt. Damit bleibt die planungsrechtliche Grundlage auch bei einem Betreiber- oder Eigentümerwechsel bestehen.

1.7. Bestandteile des VEP

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus den folgenden Unterlagen:

1. Erläuterungsbericht (dieses Dokument)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan „Naturcamping Falkenstein“
 - Darstellung der Nutzungsflächen, Erschließung, Grünordnung und interne Kompensationsmaßnahmen

Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsteil.

Er legt die städtebauliche Grundstruktur verbindlich fest, lässt jedoch inhaltliche Flexibilität innerhalb dieser Struktur zu.

- Legende**
- Flächen explizit Festlegung**
- Interne Kompensationsmaßnahmen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Straßenverkehrsfläche, Gehweg sowie Zufahrtsbereiche
 - Betriebs- und Versorgungsgebäude
- Bestehende und genehmigte Fischteiche**
- Flächen Nutzungsfestlegung**
- Nutzungsfläche I
 - Nutzungsfläche II
 - Nutzungsfläche III
 - Nutzungsfläche IV
 - Nutzungsfläche V
- Sonstiges**
- Ein- und Ausgänge des Geltungsbereiches
 - A Zufahrt
 - B/C Zugänge bzw. -zuwegungen
 - Interne Erschließungsmaßnahmen (schematische Darstellung gemäß Festsetzungen vorhabenbezogenen Bebauungsplans)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungstypen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



BAUHERR:
ABACUS Fassadenengineering GmbH
 Marktplatz 16
 93167 Falkenstein

ARCHITEKT:
ZISSLER ARCHITEKTUR GMBH
 EBENPAINT 9, 93170 BERNHARDSWALD

**Grundriss mit Luftbildhinterlegung (Umgriff)
 Vorhaben- und Erschließungsplanung "Naturcamping"**

Maßstab	Blattgröße
1:1.000	420 mm * 297 mm (DIN A3)

**Vorhaben- und Erschließungsplanung
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 mit integriertem Grünordnungsplan
 "Sondergebiet Naturcamping"**

Datum	Planersteller
22.01.2026	Zi / RU

MARKT FALKENSTEIN

ANHÄNGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET NATURCAMPING"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
681, 689, 690 und 794/4
sowie 520/2, 691 und 692 (Teilflächen)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN "SO CAMPINGPLATZ"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

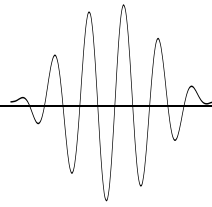
Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

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

Anhang I

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

vom 21.10.2025



Ingenieurbüro Greiner
Beratende Ingenieure PartG mbB
Otto-Wagner-Straße 2a
82110 Germering

Telefon 089 / 89 55 60 33 - 0
Email info@ibgreiner.de
Internet www.ibgreiner.de

Gesellschafter:
Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Dipl.-Ing. **Dominik Prišlin**
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Akkreditiertes Prüflaboratorium
D-PL-19498-01-00
nach ISO/IEC 17025:2018
Ermittlung von Geräuschen;
Modul Immissionsschutz

Messstelle nach § 29b BImSchG
auf dem Gebiet des Lärmschutzes

Deutsche Gesellschaft für Akustik e.V.
(DEGA)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Greiner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
der Industrie und Handelskammer
für München und Oberbayern
für „Schallimmissionsschutz“

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Naturcamping“ in Falkenstein

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)

Bericht Nr. 225112 / 2 vom 21.10.2025

Auftraggeber: ABACUS GmbH
Marktplatz 16
93167 Falkenstein

Bearbeitet von: M.Eng. Tobias Frankenberger-Sandner
Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

Datum: 21.10.2025

Berichtsumfang: Insgesamt 19 Seiten:
10 Seiten Textteil
7 Seiten Anhang A
2 Seiten Anhang B

Inhaltsverzeichnis

1.	Situation und Aufgabenstellung	3
2.	Grundlagen	3
3.	Anforderungen an den Schallschutz	4
4.	Schallemissionen	5
5.	Schallimmissionen und Beurteilung	5
5.1	Durchführung der Berechnungen	5
5.2	Berechnungsergebnisse und Beurteilung	6
6.	Schallschutzmaßnahmen	7
7.	Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes	8
8.	Qualität der Prognose	9
9.	Zusammenfassung	9

Anhang A: Abbildungen

Anhang B: Eingabedaten (Auszug)

1. Situation und Aufgabenstellung

Im Markt Falkenstein ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Naturcamping“ geplant (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2). Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb eines Campingplatzes mit mobilen Ferienhäusern, Zeltplätzen, Wohnmobil-Standplätzen, Parkplätzen, Schwimmteich und Gemeinschaftshaus vorgesehen.

Auf Anforderung des Landratsamtes Cham ist eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsgeräusche der St 2146 zu erstellen.

Aufgabe der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im Einzelnen ist:

- die Ermittlung der Schallemissionen der Staatsstraße St 2146 während der Tages- und Nachtzeit,
- die Berechnung der Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit,
- der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV,
- die Nennung von prinzipiell möglichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen,
- die Ausarbeitung eines Textvorschlages zum Thema Immissionsschutz für die Satzung des Bebauungsplanes.

Die Bearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten und den genehmigenden Behörden.

2. Grundlagen

Diesem Bericht liegen zugrunde:

- [1] Planunterlagen:
 - Digitale Flurkarte, digitales Geländemodell und 3D-Gebäudemodelle (LoD2); Bayerische Vermessungsverwaltung vom 16.10.2025 (Bayernatlas)
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Naturcamping“, Entwurf vom 07.07.2025 (Zissler Architektur GmbH)
- [2] Ortsbesichtigung am 01.10.2025 im Markt Falkenstein
- [3] DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ mit DIN 18005 Bbl 1:2023-07 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“
- [4] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19: Ausgabe 2019; Zweite Verordnung zur Änderung der 16. BImSchV vom 04. November 2020
- [5] Verkehrsmengen der St 2146 im Untersuchungsbereich (Stand 2024, Zählstelle 68419429) gemäß BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem)
- [6] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990; BGBl. I, S. 1036 – 1052
- [7] „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, Schreiben vom 25.07.2014 der Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
- [8] Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Februar 2025, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- [9] DIN 4109-1:2018-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- [10] DIN 4109-2:2018-01: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

[11] VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

3. Anforderungen an den Schallschutz

Die DIN 18005 [3] enthält in Bezug auf Verkehrsgeräusche u.a. folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	tags	55 dB(A)
Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete	nachts	45 dB(A)

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06.00 - 22.00 Uhr und nachts von 22.00 - 06.00 Uhr zugrunde zu legen.

Im vorliegenden Fall wird für das Bebauungsplangebiet der Schutzanspruch entsprechend den o.g. Allgemeinen Wohngebieten bzw. Campingplatzgebieten (Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) angesetzt.

Die DIN 18005 enthält folgende Anmerkungen:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
- Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.
- Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

16. BImSchV

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) [6] gilt für den Neubau sowie die wesentliche Änderung von Straßen- bzw. Schienenverkehrswegen. Für den vorliegenden Fall der Planung von schutzbedürftigen Gebieten an einer bestehenden Straße gilt die 16. BImSchV nicht. Die beim Neubau von Straßen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind jedoch ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Verkehrsgeräusche zu rechnen ist.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen:

- in Wohngebieten (WR-, WA-Gebieten) tags 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)

4. Schallemissionen

Der längenbezogene Schalleistungspegel $L_{w'}$ einer Straße wird nach den RLS-19 [4] aus der Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke DTV und den Lkw-Anteilen p_1 , p_2 und dem Kradanteil in % sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen und Steigungen > 5% berechnet.

Basierend auf den Angaben des Bayerischen Straßeninformationssystems BAYSIS [5] werden den Berechnungen die Emissionsdaten der St 2146 aus dem Jahr 2024 zugrundegelegt. Die Werte werden für das Prognosejahr 2040 pauschal um 10% erhöht. Für die Berechnung wird die starke Steigung der St 2146 im Bereich des Plangebietes anhand des Geländemodells berücksichtigt.

Tabelle 1: Emissionskenndaten St 2146, Prognosefall 2040

Bezeichnung	$L_{w'}$		Prognose- daten	genaue Prognosedaten									zul. v km/h
	Tag	Nacht		M			Tag			Nacht			
	dB(A)	dB(A)	DTV	Tag	Nacht	p1	p2	pmc	p1	p2	pmc		
St 2146	85,2	76,3	4.219	282	36	3,0	2,0	1,7	3,9	3,5	1,0	100	

Es bedeuten:

- $L_{w',T}$ längenbezogener Schalleistungspegel für die Tageszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr in dB(A)
- $L_{w',N}$ längenbezogener Schalleistungspegel für die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr in dB(A)
- DTV Durchschnittliche Tägliche Verkehrsmenge in Kfz/24h
- M Maßgebende stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h
- Lkw-Anteil p_1 prozentualer Anteil Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse
- Lkw-Anteil p_2 prozentualer Anteil Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t
- Kradanteil p_{mc} prozentualer Anteil Krad
- v zulässige Höchstgeschwindigkeit

5. Schallimmissionen und Beurteilung

5.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt für die Straßenverkehrsgeräusche nach den RLS-19 [4].

Die für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Eingangsdaten des eingesetzten Programms "Cadna A" (Version 2025 MR1) sind:

- Straßenverkehrswege
- Abschirmkanten
- Höhenpunkte
- Bestehende und geplante Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt, zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 0,5 dB)

Die Gebäude- und Geländehöhen werden auf Basis der vorliegenden Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. der Planung [1] angesetzt.

Bei den Ausbreitungsberechnungen nach den RLS-19 werden die Pegelminderungen durch Abstandsvergrößerung und Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmung berücksichtigt. Die Pegelzunahme durch Reflexionen wird bis zur 3. Reflexion berücksichtigt.

Die Darstellung der berechneten Schallimmissionen für die Tages- und Nachtzeit erfolgt mittels farbiger Rasterlärmkarten (vgl. Abbildungen, Anhang A, Seite 2 bis 6). Die Rasterlärmkarten enthalten eine Farbtabelle, aus der die Zuordnung der Beurteilungspegel hervorgeht. Die Abstufung zwischen farblich abgegrenzten Bereichen beträgt 5 dB(A). Innerhalb dieser Bereiche sind Abstufungen von 1 dB(A) durch dünne Linien gekennzeichnet. Die Berechnungen werden für eine Höhe von 2,0 m über Grund durchgeführt.

Zudem werden die Beurteilungspegel an der Beispielbebauung möglicher Chalets / Beherbergungshütten mit Gebäudelärmkarten dargestellt.

5.2 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Berechnungsergebnisse

Die aufgrund der Verkehrsgeräusche der St 2146 (vgl. Punkt 4) berechneten Schallimmissionen während der Tages- und Nachtzeit innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in den Rasterlärmkarten im Anhang A, Seite 3 bis 6 dargestellt.

Zusammengefasst zeigen die Berechnungen folgende Ergebnisse:

- Im südlichen Plangebietsbereich mit der höchsten Geräuschbelastung treten Beurteilungspegel von bis zu ca. 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auf.
- Die Geräuschbelastung nimmt auf Beurteilungspegel von ca. 53 dB(A) tags und 44 dB(A) im nördlichen Plangebietsbereich ab.
- An der Beispielbebauung möglicher Chalets / Beherbergungshütten ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu ca. 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts

Beurteilung

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete bzw. Campingplatzgebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt, dass die Orientierungswerte tags im südlichen Bereich um bis 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten werden. Im nördlichen Bereich werden die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte im südlichen Bereich während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden und nur nachts punktuell um 1 dB(A) überschritten werden. Im nördlichen Bereich werden die Immissionsgrenzwerte sicher unterschritten.

Vor dem Hintergrund des nur vorübergehenden Aufenthalts der Gäste ist die Verkehrsgeräuschbelastung während der Tages- und Nachtzeit als unkritisch einzustufen.

Die unter Punkt 6 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.

6. Schallschutzmaßnahmen

Allgemeines

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums [7] kommen für den Fall des Heranführens von schutzbedürftiger Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege insbesondere folgende einzelne oder miteinander kombinierte Schallschutzmaßnahmen in Betracht:

- Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwände),
- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Eine Abschirmung wirkt dann besonders gut, wenn sie unmittelbar an der Schallquelle oder am Immissionsort liegt. In jedem Fall sollte die Sichtverbindung zwischen maßgebendem Immissionsort und Schallquelle unterbrochen sein.

Aufgrund der erhöhten Lage der Straße sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend, da das Plangebiet nicht bis unmittelbar an die Straße reicht und somit Sichtverbindung durch eine Schallschutzwand in akzeptabler Höhe nicht unterbrochen werden kann.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Gemäß Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen Februar 2025 [8] ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) [9] erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 66 dB(A) bei Büroräumen.

Der pauschale Anwendungsbereich der DIN 4109-1:2018-01 gilt bis zu einer Obergrenze des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a von 80 dB(A).

Die DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) [10] enthält unter Punkt 4.4.5 Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a .

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach folgender Gleichung gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Im Zuge des Nachweises der Anforderungen sind zudem gemäß DIN 4109-2:2018-01 Sicherheitsbeiwerte und Korrekturen unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse der Räume (Außenfläche zu Grundfläche) zu berücksichtigen.

Anforderungen im vorliegenden Fall

Im Anhang A auf Seite 7 ist eine Rasterlärmkarte mit den höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a innerhalb des Bebauungsplangebietes bei freier Schallausbreitung in 2,0 m Höhe dargestellt. Diese Rasterlärmkarte dient zur Voreinschätzung der zu erwartenden Außenlärmpegel an den Chalets / Beherbergungshütten aufgrund der Verkehrsgeräusche.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist der Bereich (vgl. gelb Markierung in der Rasterlärmkarte auf Seite 7), in welchem maßgebliche Außenlärmpegel L_a gleich oder größer 61 dB(A) zu erwarten sind, entsprechend zu kennzeichnen. In diesem Bereich ergibt sich nach obiger Gleichung beispielsweise im südlichsten Bereich des Plangebietes folgende Anforderung für Übernachtungsräume:

$$R'_{w,ges} = 33 \text{ dB} (L_a \text{ ca. } 63 \text{ dB(A)} \text{ gemäß Rasterlärmkarte} - 30 \text{ dB für } K_{\text{Raumart}}).$$

Somit ergeben sich nach obiger Gleichung folgende Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile für Chalets / Beherbergungshütten:

$$\text{Südlicher Bereich} \quad R'_{w,ges} \geq 33 \text{ dB}$$

Es wird darauf hingewiesen, dass unter den Hinweisen des Bebauungsplanes lediglich eine Empfehlung für die Einhaltung o.g. Anforderungen geben wird. Von einer Festsetzung wird abgesehen, da die Einhaltung der Anforderung bei einer Leichtbauweise nicht ohne weiteres erreicht werden kann und zudem die Beherbergungshütten nur zum vorübergehenden Aufenthalt vorgesehen sind.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 [11] nennt hierzu einen Beurteilungspegel (Mittelungspegel) von 50 dB(A) nachts, der mit Ausnahme des südlichen Randbereichs im Wesentlichen unterschritten wird.

Es wird empfohlen, die zum Lüften notwendigen Fenster bzw. Belüftungsmöglichkeiten der Chalets / Beherbergungshütten an den straßenabgewandten Seiten vorzusehen.

7. Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes

Wir empfehlen folgende Punkte zum Thema Immissionsschutz in die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Naturcamping“ aufzunehmen:

Hinweise durch Planzeichen

In der Planzeichnung ist der Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gleich oder größer 61 dB(A) entsprechend der gelben Markierung in der Abbildung, Anhang A, auf Seite 7 zu kennzeichnen.

Hinweise durch Text

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 225112 / 2 vom 21.10.2025 zum Thema Verkehrsgeräusche zugrunde.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung wird empfohlen innerhalb des gelb markierten Bereiches (auf Planzeichnung verweisen) bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 einzuhalten.

Zudem sollten zum Lüften notwendige Fenster bzw. Belüftungsmöglichkeiten der Chalets / Beherbergungshütten an den straßenabgewandten Seiten situiert werden.

8. Qualität der Prognose

Im vorliegenden Gutachten wurden konservative Emissionsansätze im Zuge einer „worst-case“ – Betrachtung in Bezug auf die Höhe der anzusetzenden Emissionsdaten.

Durch die vorgenommenen rechentechnischen Einstellungen im Berechnungsprogramm CadnaA Version 2025 MR1 werden die Schallimmissionen auf der sicheren Seite liegend berechnet.

Somit ist von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen. Mit den berechneten Beurteilungspegeln wird somit im Regelfall die obere Vertrauensgrenze abgebildet.

9. Zusammenfassung

Im Markt Falkenstein ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Naturcamping“ geplant. Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb eines Campingplatzes mit mobilen Ferienhäusern, Zeltplätzen, Wohnmobil-Standplätzen, Parkplätzen, Schwimmteich und Gemeinschaftshaus vorgesehen.

Auf Anforderung des Landratsamtes Cham ist eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsgeräusche der St 2146 zu erstellen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der St 2146 treten im südlichen Plangebietsbereich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auf. Die Geräuschbelastung nimmt auf Werte von ca. 53 dB(A) tags und 44 dB(A) im nördlichen Bereich ab.

An der Beispielbebauung möglicher Chalets / Beherbergungshütten ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu ca. 58 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete bzw. Campingplatzgebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt, dass die Orientierungswerte tags im südlichen Bereich um bis 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten. Im nördlichen Bereich werden die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte im südlichen Bereich während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden und nur nachts punktuell um 1 dB(A) überschritten werden. Im nördlichen Bereich werden die Immissionsgrenzwerte sicher unterschritten.

Vor dem Hintergrund des nur vorübergehenden Aufenthalts der Gäste ist die Verkehrsgeräuschbelastung während der Tages- und Nachtzeit als unkritisch einzustufen.

Schallschutzmaßnahmen

Die unter Punkt 6 empfohlenen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsgeräusche sowie der unter Punkt 7 genannte Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Naturcamping“ im Markt Falkenstein.

M.Eng. Tobias Frankenberger-Sandner

Dipl.-Ing. Robert Ricchiuti

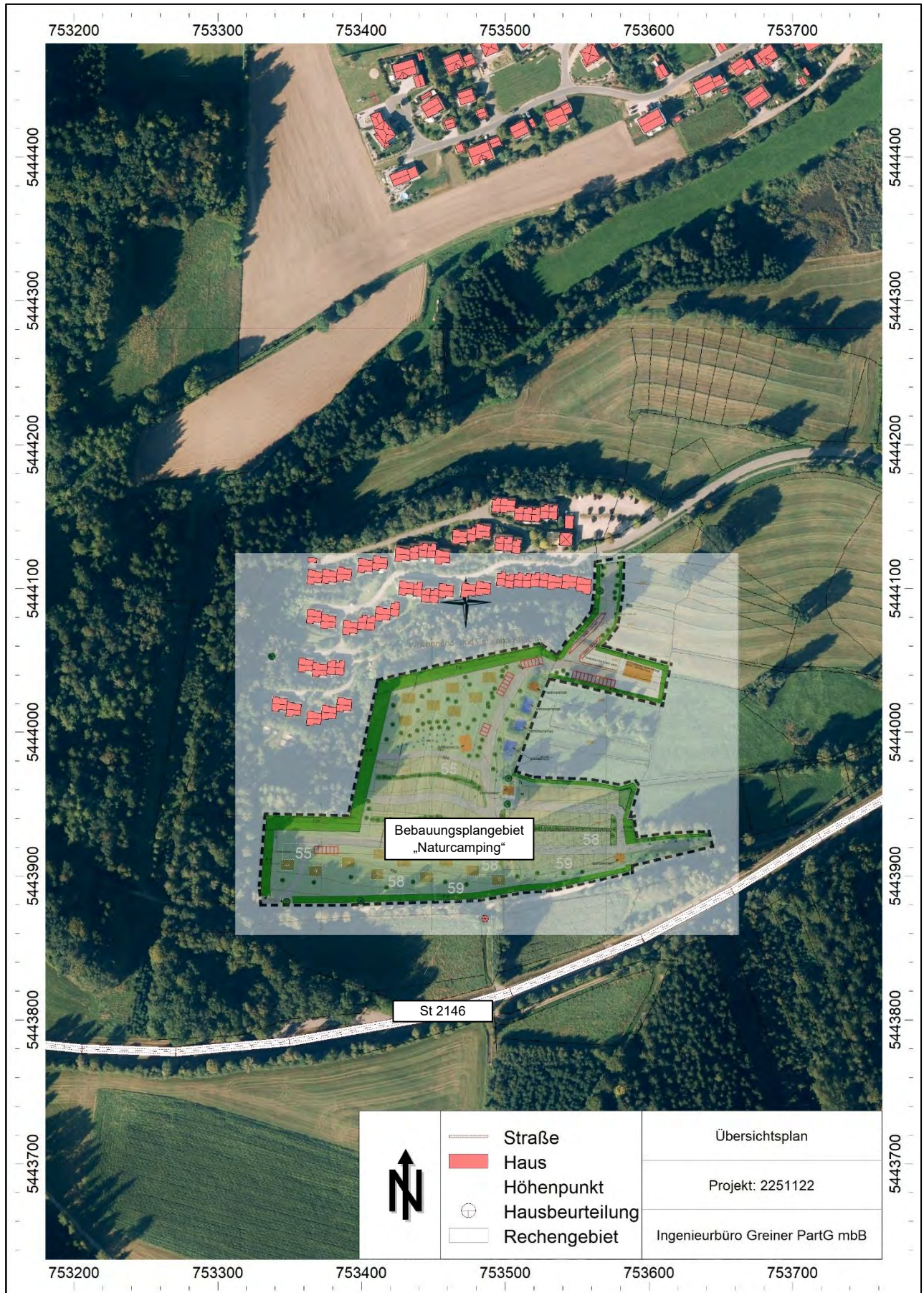


Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

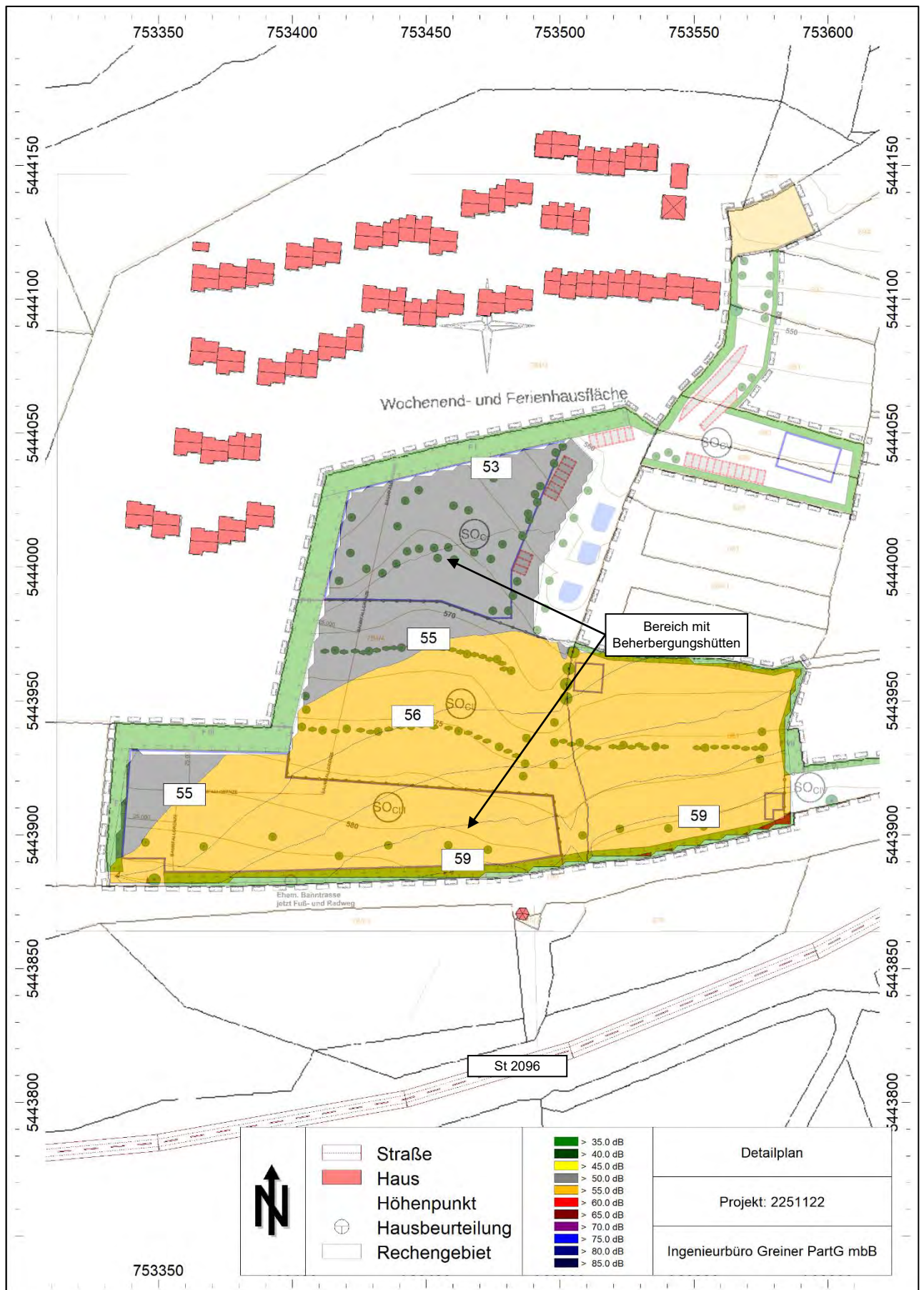
Anhang A

Abbildungen

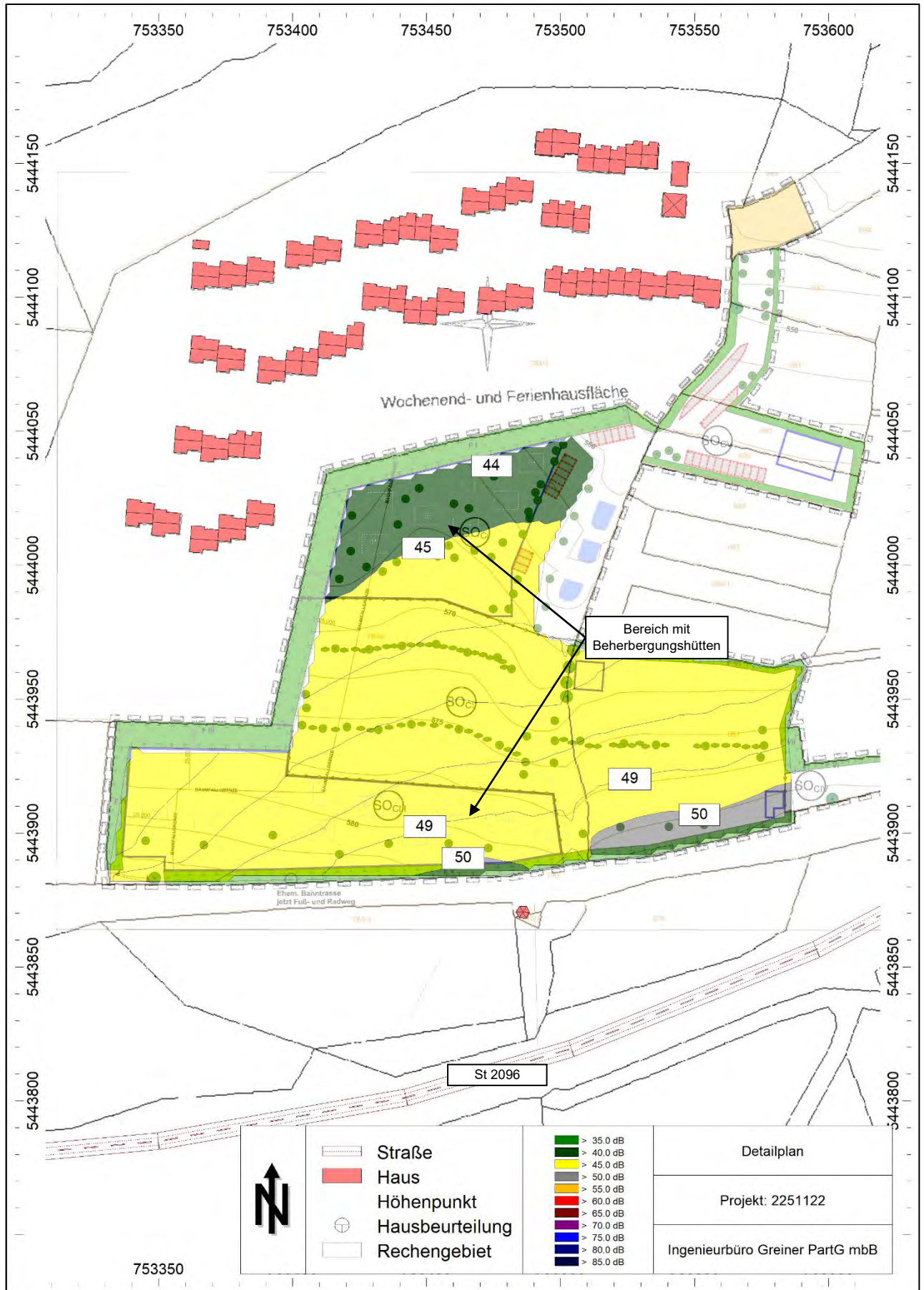
Übersichtsplan Bebauungsplan „Naturcamping“



Verkehrsgläusche: Rasterlärnkarte zur Tageszeit bei freier Schallausbreitung (Beurteilungspegel in dB(A))



Verkehrsgeräusche: Rasterlärmkarte zur Nachtzeit bei freier Schallausbreitung (Beurteilungspegel in dB(A))



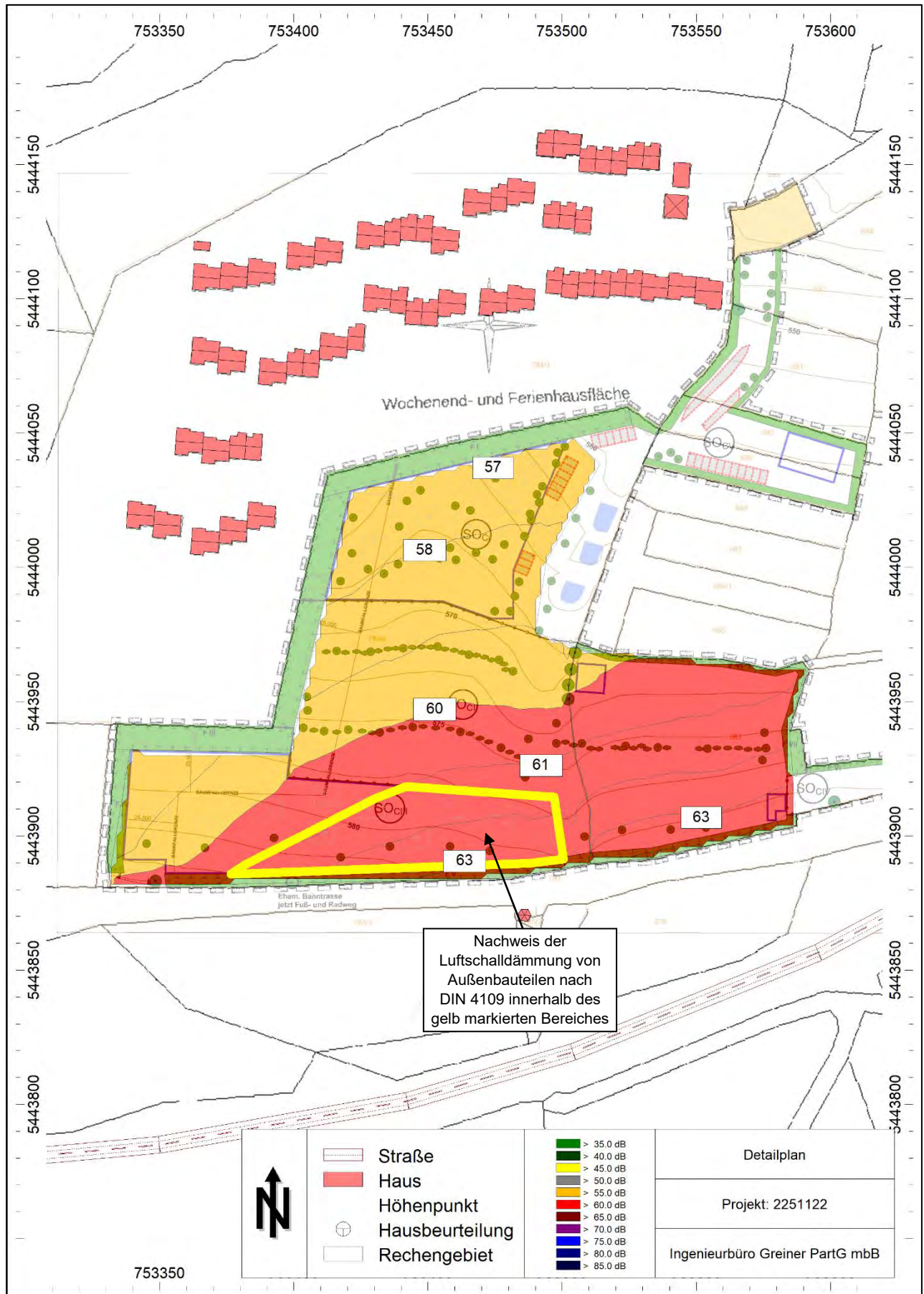
Verkehrsgläusche: Raster- und Gebäudelärmkarte zur Tageszeit mit Beispielgebäuden für Beherbergungshütten (Beurteilungspegel in dB(A))



Verkehrsgläusche: Raster- und Gebäudelärmkarte zur Nachtzeit mit Beispielgebäuden für Beherbergungshütten (Beurteilungspegel in dB(A))



Maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01, Rasterlärmkarte bei freier Schallausbreitung, Pegel in 2 m Höhe (Beurteilungspegel in dB(A))



Anhang B

Berechnungsergebnisse und Eingabedaten (Auszug)

Bericht (2251122.cna)

CadnaA Version 2025 MR 1 (64 Bit)

Strassen

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	Lw'		Zähldaten		genaue Zähldaten						zul. Geschw.		RQ	Straßenoberfl.	Steig.		
				Tag	Nacht	DTV	Str.gatt.	M		p1 (%)		p2 (%)		pmc (%)		Pkw			Lkw	Abst.
				(dBA)	(dBA)			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(km/h)	(km/h)			
St 2146				85,2	76,3			281,6	36,3	3,0	3,9	2,0	3,5	1,7	1,0	100		RQ 7.5		auto VA

Häuser (Auszug)

Bezeichnung	Sel.	M.	ID	WG	Einwohner	Absorption	Höhe
							Anfang
							(m)
Ferienpark 26			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 26			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 25			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 25			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 24			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 24			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 23			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 23			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 22			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 22			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 27			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 27			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 31			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 31			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 33			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 33			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 28			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 28			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 32			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 32			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 29			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 29			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 34			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 34			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 30			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 30			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 35			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 35			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 21			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 21			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 20			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 20			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 36			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 36			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 19			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 19			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 37			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 37			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 18			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 18			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 17			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 17			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 38			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 38			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 16			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 16			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 39			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 39			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 15			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 15			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 40			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 40			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 14			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 14			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 41			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 41			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 13			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 13			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 42			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 42			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 12			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 12			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 11			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 11			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 10			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 10			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 9			Building	x	0	0,11	
Ferienpark 9			Building	x	0	0,11	