



# Stadt Tirschenreuth

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

Südlich und östlich des Engelmannteichs

### Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

Fassung vom 15.05.2023

**VORENTWURF**

#### Verfasser:



Büro Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-98928-0  
Email: [nrt@nrt-la.de](mailto:nrt@nrt-la.de)  
Internet: [www.nrt-la.de](http://www.nrt-la.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien.....	3
2.2	Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren.....	6
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	7
2.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs.....	10
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>19</b>

## Planteil

Plan-Nr. 1/4: Ausgleichsflächen Bestand, Fläche A1 bis A6.2

Plan-Nr. 2/4: Ausgleichsflächen Bestand, Fläche A7 bis A11

Plan-Nr. 3/4: Ausgleichsflächen Entwicklungsziele und Maßnahmenplanung,  
Fläche A1 bis A6.2

Plan-Nr. 4/4: Ausgleichsflächen Entwicklungsziele und Maßnahmenplanung,  
Fläche A7 bis A11

## **1 Einleitung**

Die Stadt Tirschenreuth plant die Ausweisung eines neuen Industriegebietes. Geplant ist die Ansiedlung einer Produktionsstätte für Fertighäuser aus Holzbauelementen. Angegliedert ist der Produktionsstätte ein Ausstellungsbereich mit Musterhäusern. Ein integriertes Beratungscenter ermöglicht Information und Service direkt vor Ort.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO beabsichtigt. Aus diesem Grund hat die Stadt Tirschenreuth am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für das notwendige Bebauungsplanverfahren gefasst.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hierbei der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

## **2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung**

### **2.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien**





Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 37,17 ha. Zur Bewertung des Ausgangszustandes erfolgte 2022 eine flächendeckende Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß den Vorgaben der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV). Anschließend wird der Ausgangszustand hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedeutung bewertet. Hierbei werden die kartierten Biotop- und Nutzungstypen anhand ihrer zugeordneten Wertpunkte in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt. In den nachfolgenden Abbildungen sind die erfassten Biotop- und Nutzungstypen und deren Bewertung grafisch dargestellt. Tabelle 1 gibt einen tabellarischen Überblick über die Ergebnisse der Bestandsbewertung.



Abbildung 1: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs



Abbildung 2: Bestandsbewertung gemäß Leitfaden

-  0 Wertpunkte
-  Kategorie I (geringe naturschutzfachliche Bedeutung): 3 Wertpunkte
-  Kategorie II (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung): 8 Wertpunkte
-  Kategorie III (hohe naturschutzfachliche Bedeutung): 11-15 Wertpunkte

**Tabelle 1: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien**

Kategorie	Bestand	Wertpunkte
Kategorie I BNT mit geringer Bedeutung (Biotopwert zwischen 1 und 5)	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	3
	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verminderter Segetalvegetation	
	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	
	Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Grünflächen)	
	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Gehölzflächen)	
	artenarme Säume und Staudenfluren	
	strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	
	Gräben, naturfern	
	strukturreiche Nadelholzforste, junge Ausprägung	
Kategorie II BNT mit mittlerer Bedeutung (Biotopwert zwischen 6 und 10)	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8
	mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	
	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung	
	strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung	
	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher Standorte	
	mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	
	Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	
	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	
	deutlich veränderte Fließgewässer	
	artenarmes Extensivgrünland	
	Sumpfwälder, junge Ausprägung	
	strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung	
	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	
	eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	
	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	
Gräben, mit naturnaher Entwicklung		
Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen		
sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung		
Kategorie III BNT mit hoher Bedeutung (Biotopwert zwischen 11 und 15)	Sumpfbüsche	11
	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12
	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12

Kategorie	Bestand	Wertpunkte
	Großseggenriede oligo- bis mesotropher Gewässer	13
	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14
	dystrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah	14
	Kiefern-Moorwald, alte Ausprägung	15

## 2.2 Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. In der Bauleitplanung werden Art und Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen als Gesamtrahmen für den Geltungsbereich definiert. Nach dem Leitfaden wird die Eingriffsschwere aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. In der Regel dient hierzu die Grundflächenzahl (GRZ), die als Beeinträchtigungsfaktor herangezogen wird.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung statt einer GRZ über eine maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Bauraum festgesetzt. In der Begründung (siehe dort Kap. 3.1.2) erfolgt eine hilfswise Umrechnung der GR in die entsprechende GRZ. Diese Werte bilden die Grundlage für die Festlegung des Beeinträchtigungsfaktors. Für Flächen mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung wird die ermittelte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Für Flächen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung wird, unabhängig von der Eingriffsschwere, ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt. Im Bereich von Verkehrsflächen wird ebenfalls ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 herangezogen.

Für die per Planzeichen zu erhaltenden Biotopbestände im Bereich des Grabens wird kein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt (Beeinträchtigungsfaktor = 0). Ebenso wird im Bereich der öffentlichen Grünflächen kein Beeinträchtigungsfaktor festgelegt, da hier mittelfristig wieder Strukturen mit einer vergleichbaren naturschutzfachlichen Bedeutung entstehen werden. Bereits versiegelte Strukturen sind ebenfalls von der Eingriffsermittlung ausgenommen.

In nachfolgender Grafik sind die zugrunde gelegten Beeinträchtigungsfaktoren dargestellt.

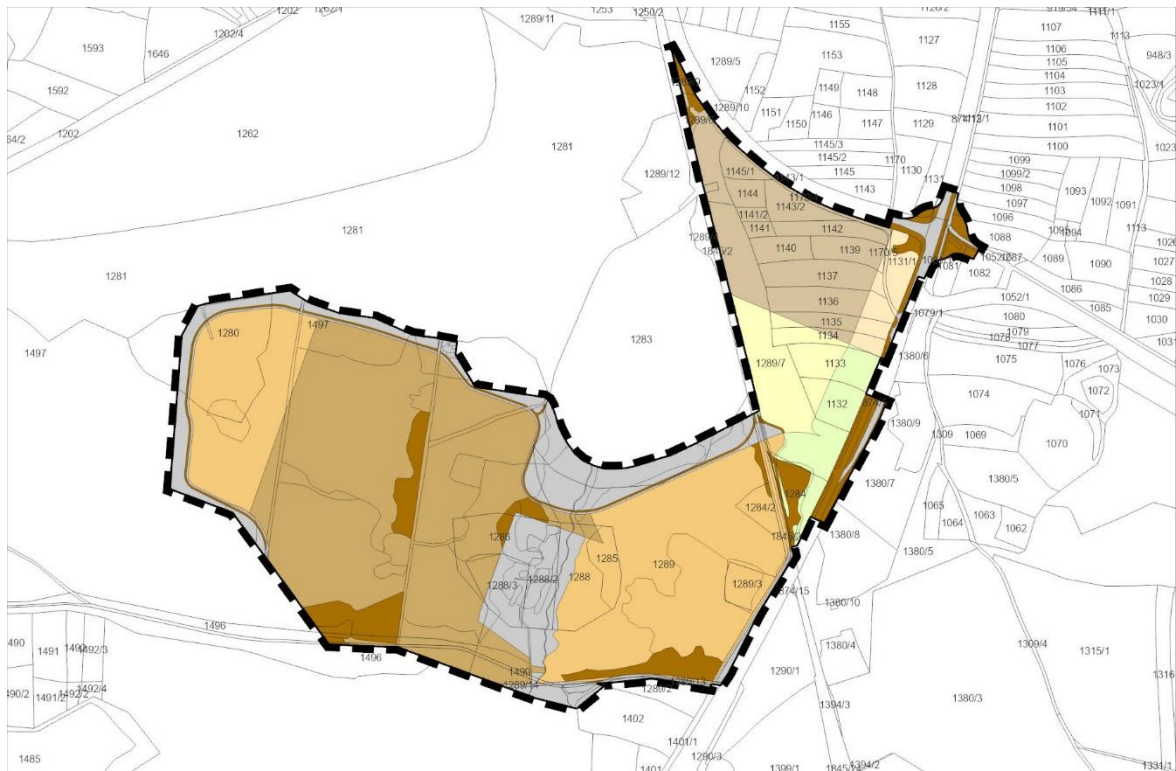
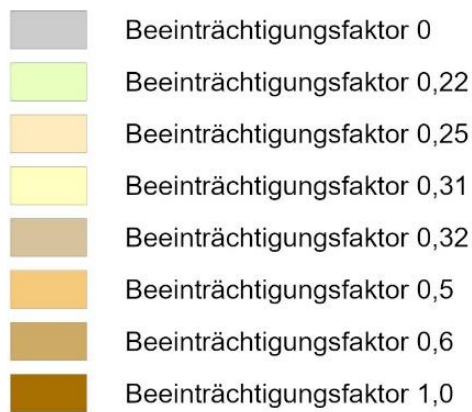


Abbildung 3: Übersicht Beeinträchtigungsfaktoren



### 2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die betroffenen Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 Wertpunkte) sowie die Bestände mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (6-10 Wertpunkte) mit der jeweils betroffenen Fläche sowie dem Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) multipliziert. Flächen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (11-15 Wertpunkte) werden mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1,0 multipliziert.

Durch geplante Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs von bis zu 20 % möglich. Dies entspricht dem sogenannten Planungsfaktor. Aufgrund mehrerer

festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein entsprechender Abschlag möglich.

Insgesamt liegt ein Ausgleichsbedarf von **1.021.238 Wertpunkten** vor. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

**Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume		Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	GI 3	2	3	0,31	2
	GI 5	952		0,5	1.428
	GI 6	37.713		0,6	67.883
	GI 7	2.472		0,5	3.708
	öffentlicher Fuß- und Radweg	199		1,0	597
	öffentlicher Straßenverkehr	4.638		1,0	13.914
Mittel	GI 1	6.703	8	0,25	13.406
	GI 2	39.948		0,32	102.267
	GI 3	15.826		0,31	39.248
	GI 4	11.718		0,22	20.624
	GI 5	62.709		0,5	250.836
	GI 6	77.022		0,6	369.706
	GI 7	28.497		0,5	113.988
	öffentlicher Fuß- und Radweg	3.337		1,0	26.696
	öffentlicher Straßenverkehr	1.897		1,0	15.176
Hoch	GI 2	1.075	11	1,0	11.825
	GI 4	2.240	11		24.640
	GI 5	129	11		1.419
	GI 5	4.776	12		57.312
	GI 6	10.381	12		124.572
	GI 6	805	14		11.270
	öffentlicher Fuß- und Radweg	161	11		1.771
	öffentlicher Fuß- und Radweg	124	12		1.488
	öffentlicher Straßenverkehr	231	12		2.772
<b>Summe vorläufiger Ausgleichsbedarf (ohne Planungsfaktor)</b>					<b>1.276.548</b>



Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Sicherung der Grabenstrukturen und angrenzenden Feuchtlebensräumen dient dem Erhalt von Austauschbeziehungen wertgebender Arten zwischen Engelmanssteich und südlich gelegener Kaolin-grube</li> <li>Erhalt von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen und Oberflächengewässern</li> <li>zum Erhalt der Strukturen erfolgte eine Umplanung der Bauräume</li> </ul>	Planzeichen 5.1
naturnahe Gestaltung von Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>umfangreiche Ausweisung von Grünflächen</li> <li>Verwendung standortgerechter und vorwiegend heimischer Gehölze</li> <li>Festsetzung einer Mindestzahl an Bäumen pro Bauraum</li> </ul>	Planzeichen 4.1, 4.2, 5.2 – 5.4 Festsetzungen 8.1 – 8.3
Fassadenbegrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung des Mikroklimas</li> <li>Lebensraum und Nahrungsquelle für z.B. Insekten, Vögel</li> </ul>	Festsetzung 2.1 (6)
Dachbegrünung von Flachdächern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückhalt von Niederschlägen</li> <li>Lebensraum und Nahrungsquelle für z.B. Insekten, Vögel</li> </ul>	Festsetzung 2.1 (4)
Insektenfreundliche Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beleuchtungskonzept liegt vor</li> <li>Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen und Vorgaben zur Minimierung der Beleuchtung</li> <li>Schutz von Insekten und Fledermäusen</li> </ul>	Hinweis zum Artenschutz
<b>Summe des Planungsfaktors (max. 20%)</b>		<b>20%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>		<b>1.021.238</b>

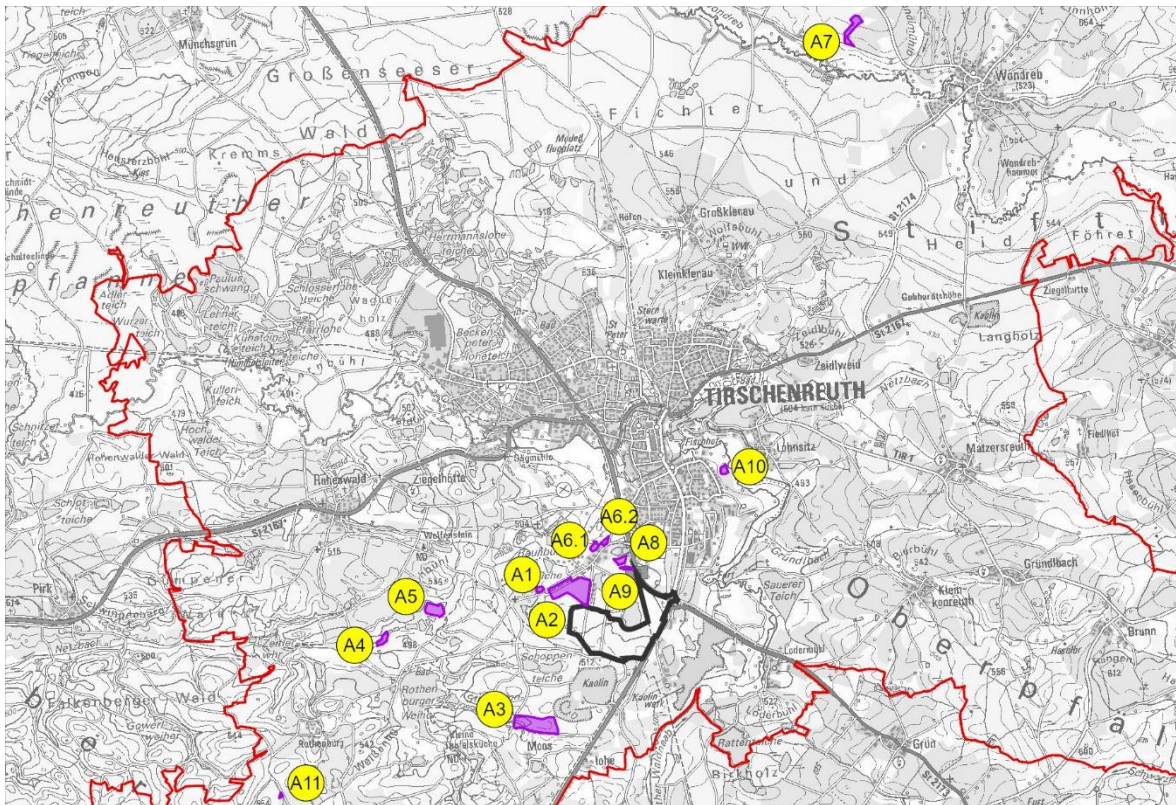
## 2.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung des Ausgleichsumfangs

### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation der Eingriffe werden nachfolgende Flurstücke oder Teilflächen von Flurstücken (T) in Anspruch genommen:

Ausgleichsfläche	Flurnummer	Gemarkung	Fläche [ha]
A1	1264	Tirschenreuth	<b>0,33</b>
A2	1262 (T)	Tirschenreuth	5,45
	1281 (T)		1,00
	<b>Summe</b>		<b>6,45</b>
A3	1443 (T)	Tirschenreuth	<b>5,78</b>
A4	268 (T)	Hohenwald	0,52
	1510 (T)	Tirschenreuth	0,20
	<b>Summe</b>		<b>0,72</b>
A5	1532 (T)	Tirschenreuth	<b>1,90</b>
A6.1	1654 (T)	Tirschenreuth	<b>0,45</b>
A6.2	1654 (T)	Tirschenreuth	<b>0,34</b>
A7	203	Wondreb	0,40
	204		0,37
	205		0,92
	<b>Summe</b>		<b>1,69</b>
A8	1256	Tirschenreuth	<b>0,60</b>
A9	1253	Tirschenreuth	<b>0,26</b>
A10	767/2	Tirschenreuth	<b>0,48</b>
A11	904 (T)	Lengenfeld b. Tirschenreuth	<b>0,10</b>
<b>Summe gesamt</b>			<b>19,10</b>

Die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Tirschenreuth und liegen teilweise in unmittelbare Nähe zum Geltungsbereich. Oftmals handelt es sich um aufgeforschte ehemalige Teichstandorte, die sich für Wiedervernässungsmaßnahmen in Kombination mit Waldumwandlungen anbieten und ein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotenzial aufweisen. Weiterhin handelt es sich um Grünland- oder Ackerflächen, die sich für Extensivierungsmaßnahmen und Aufforstungen eignen. Aufgrund der Nähe der Flächen zu den geplanten Eingriffen ist ein räumlich-funktionaler Bezug vorhanden. Für die Ausgleichsfläche A5 liegt bereits ein abgestimmtes Ausgleichsflächenkonzept vor (Hutzler, 2021). Die Lage der Kompensationsflächen ist in Abbildung 4 dargestellt.



**Abbildung 4: Übersicht Kompensationsflächen**

Die Flächen wurden 2022 gemäß den Vorgaben der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung kartiert. Die Ergebnisse der Bestandskartierung sind den Plänen im Anhang (Plan-Nr. 1/4 und 2/4) ersichtlich. Sie bilden die Bewertungsgrundlage zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs.

Einige der Kompensationsflächen können multifunktional verwendet werden. Bei den Ausgleichsflächen A7, A8, A9, A10 und A11 handelt es sich um Aufforstungsflächen. Sie stellen zugleich waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen dar. Weiterhin sind aus Gründen des Artenschutzes vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Reptilien umzusetzen. Auch hier ist ein multifunktionaler Ausgleich möglich. Unter Berücksichtigung der jeweiligen lokalen Populationen werden hierfür die Ausgleichsflächen A2, A3 und A4 herangezogen.

Die Festlegung von Entwicklungszielen sowie die Formulierung von Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ist ebenfalls in den Plänen im Anhang ersichtlich.

### **Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs**

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs erfolgt rechnerisch in Wertpunkten nach den Vorgaben des Leitfadens. Hierfür wird zunächst ein ökologisches Aufwertungspotenzial ermittelt (Prognosezustand in WP – Ausgangszustand in WP). Anschließend wird dies mit der Ausgleichsflächengröße multipliziert. Mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen kann ein Ausgleichsumfang von 1.021.238 WP erreicht werden. Die Vorgaben des Leitfadens und damit das rechnerische Ausgleichserfordernis wird mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen erfüllt. In nachfolgender Tabelle ist die Ermittlung des Ausgleichsumfangs dargestellt.

**Tabelle 3: Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs**

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
<b>A1: Flurnummer 1264 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
G213-GX00BK	artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotschwengel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)	8+	G214-GU651E	artenreiches Extensivgrünland (magerere Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt)	12	2.473	3	-	7.419
			K132-GB00BK	artenreiche Säume und Staudenfluren – frischer bis mäßig trockener Standorte	8+	200	0	-	0
W12	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9	W12	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9	588	0	-	0
<b>Summe</b>						<b>3.261</b>	<b>Summe</b>		<b>7.419</b>
<b>A2: Flurnummern 1262 und 1281 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
F212	Gräben, mit naturnaher Entwicklung	10	F212	Gräben, mit naturnaher Entwicklung	10	439	0	-	0
K11	artenarme Säume und Staudenfluren (z.B. hypertrophe Bestände mit Brennnessel, Neophyten-Staudenflur)	4	G213-GX00BK	artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotschwengel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)	8+	4.843	5	-	24.215
K122	mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	1.230	2	-	2.460
N711	strukturarme Altersklassen-Nadelforste – junge Ausprägung	3	L433-WQ91E0*	Sumpfwälder – alte Ausprägung	14	549	8	3	4.392
N713	strukturarme Altersklassen-Nadelforste – alte Ausprägung	6	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	1.169	2	-	2.338

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder – alte Ausprägung	14	42.781	5	3	213.905
N723	struktureiche Nadelholzforste, alte Ausprägung	8	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	416	0	-	0
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder – alte Ausprägung	12	762	3	3	2.286
S132	eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	9	S132	eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah	9	150	0	-	0
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	1.589	0	-	0
W21	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	7	K132	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	1.598	1	-	1.598
			K133-GH00BK	artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	11	1.011	4	-	4.044
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	7.963	4	3	31.852
<b>Summe</b>						<b>64.500</b>	<b>Summe</b>		<b>287.090</b>
<b>A3: Flurnummer 1443 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
F12	stark veränderte Fließgewässer	5	F212	Gräben, mit naturnaher Entwicklung	10	880	5	-	4.400
L432-WQ00BK	Sumpfwälder, mittlere Ausprägung	12	L432-WQ00BK	Sumpfwälder, mittlere Ausprägung	12	4.751	0	-	0
L61	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder – junge Ausprägung	6	K132-GB00BK	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8+	47	3	-	141

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
			L233-9110	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14	2.156	6	2	12.936
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	857	5	3	4.285
N711	strukturarme Altersklassen-Nadelforste – junge Ausprägung	3	K132-GB00BK	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8+	481	6	-	2.886
			L233-9110	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14	849	9	2	7.641
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	423	8	3	3.384
N712	strukturarme Altersklassen-Nadelforste – mittlere Ausprägung	4	K132-GB00BK	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8+	1.178	5	-	5.890
			L233-9110	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14	14.338	8	2	114.704
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	17.378	7	3	121.646
			R113-GR00BK	Sonstige Landröhrichte	10	924	6	-	5.544
N713	strukturarme Altersklassen-Nadelforste – alte Ausprägung	6	K123	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	70	2	-	140
			K132-GB00BK	artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8+	1.066	3	-	3.198

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
			L233-9110	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14	7.200	6	2	43.200
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	3.250	5	3	16.250
R113-GR00BK	Sonstige Landröhrichte	10	R113-GR00BK	Sonstige Landröhrichte	10	329	0	-	0
W21	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	7	L433-WQ91E0*	Sumpfwälder – alte Ausprägung	14	1.635	4	3	6.540
<b>Summe</b>						<b>57.812</b>		<b>Summe</b>	<b>352.785</b>
<b>A4: Flurnummer 268 Gemarkung Hohenwald und Flurnummer 1510 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
F13	deutlich veränderte Fließgewässer	8	F212	Gräben, mit naturnaher Entwicklung	10	292	2	-	584
L63	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	1.676	1	1	1.676
N713	strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung	6	L233-9110	Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung	14	2.158	6	2	12.948
			L433-WQ91E0*	Sumpfwälder, alte Ausprägung	14	3.095	5	3	15.475
<b>Summe</b>						<b>7.221</b>		<b>Summe</b>	<b>30.683</b>
<b>A5: Flurnummer 1532/0 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
L712	nicht standortgerechte Laubmischwälder – mittlere Ausprägung	8	S123-SU00BK	oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah	14	19.000	6	-	114.000
<b>Summe</b>						<b>19.000</b>		<b>Summe</b>	<b>114.000</b>

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
<b>A6.1: Flurnummer 1654 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
G213	artenarmes Extensivgrünland	8	G214-GU651E	artenreiches Extensivgrünland	12	590	4	-	2.360
G213-GX00BK	artenarmes Extensivgrünland	8	G214-GU651E	artenreiches Extensivgrünland	12	2.880	3	-	8.640
G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	G222-GN00BK	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	307	4	-	1.228
G223-GN00BK	Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen	10	G222-GN00BK	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	387	3	-	1.161
K11	artenarme Säume und Staudenfluren	4	G214-GU651E	artenreiches Extensivgrünland	12	281	8	-	2.248
<b>Summe</b>						<b>4.445</b>	<b>Summe</b>		<b>15.637</b>
<b>A6.2: Flurnummer 1654 Gemarkung Tirschenreuth</b>									
G213	artenarmes Extensivgrünland	8	G214-GU651E	artenreiches Extensivgrünland	12	3.380	4	-	13.520
<b>Summe</b>						<b>3.380</b>	<b>Summe</b>		<b>13.520</b>
<b>A7, W1: Flurnummern 203, 204 und 205 Gemarkung Wondreb</b>									
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	L113-WW9170	Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung	14	11.916	9	3	107.244
			W12-WX00BK	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9+	1.404	8	-	11.232
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	L113-WW9170	Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung	14	2.608	5	3	13.040



Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
			W12-WX00BK	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9+	972	4	-	3.888
<b>Summe</b>						<b>16.900</b>		<b>Summe</b>	<b>135.404</b>
<b>A8, W2:</b> Flurnummer 1256 Gemarkung: Tirschenreuth									
G215	mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	L113-WW	Eichen-Hainbuchenwälder wechsell-trockener Standorte, alte Ausprägung	14	4.403	4	3	17.612
			W12-WX00BK	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9+	1.326	3	-	3.978
G223-GN00BK	Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, brachgefallen	10	L113-WW	Eichen-Hainbuchenwälder wechsell-trockener Standorte, alte Ausprägung	14	306	1	3	306
<b>Summe</b>						<b>6.035</b>		<b>Summe</b>	<b>21.896</b>
<b>A9, W3:</b> Flurnummer 1253 Gemarkung: Tirschenreuth									
G215	mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	L63	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	1.919	2	3	3.838
			W12-WX00BK	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9+	656	3	-	1.968
L63	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	L63	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	33	0	-	0
<b>Summe</b>						<b>2.608</b>		<b>Summe</b>	<b>5.806</b>

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung	WP <sup>1)</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung (WP)	Timelag	WP
<b>A10, W4:</b> Flurnummer 767/2 Gemarkung Tirschenreuth									
G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	L513-WA91E0*	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung	14	2.955	8	3	23.640
			W12-WX00BK	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9+	730	7	-	5.110
L513-WA91E0*	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung	14	L513-WA91E0*	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, alte Ausprägung	14	1.138	0	-	0
<b>Summe</b>						<b>4.823</b>	<b>Summe</b>		<b>28.750</b>
<b>A11, W5:</b> Flurnummer 904 Gemarkung Lengenfeld b. Tirschenreuth									
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	L63	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12	634	7	3	4.438
			W13-WG00BK	Waldmantel, feuchter bis nasser Standorte	12	381	10	-	3.810
<b>Summe</b>						<b>1.015</b>	<b>Summe</b>		<b>8.248</b>
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							<b>Summe 1.021.238</b>		

<sup>1)</sup> Ggü. dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen werden mit „+“ gekennzeichnet.

### 3 Zusammenfassung

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) entsteht ein Ausgleichsbedarf von 1.021.238 Wertpunkten.

Für die Kompensation der Eingriffe werden nachfolgende Flurstücke oder Teilflächen von Flurstücken (T) in Anspruch genommen:

Ausgleichsfläche	Flurnummer	Gemarkung	Fläche [ha]
A1	1264	Tirschenreuth	<b>0,33</b>
A2	1262 (T)	Tirschenreuth	5,45
	1281 (T)		1,00
	<b>Summe</b>		<b>6,45</b>
A3	1443 (T)	Tirschenreuth	<b>5,78</b>
A4	268 (T)	Hohenwald	0,52
	1510 (T)	Tirschenreuth	0,20
	<b>Summe</b>		<b>0,72</b>
A5	1532 (T)	Tirschenreuth	<b>1,90</b>
A6.1	1654 (T)	Tirschenreuth	<b>0,45</b>
A6.2	1654 (T)	Tirschenreuth	<b>0,34</b>
A7	203	Wondreb	0,40
	204		0,37
	205		0,92
	<b>Summe</b>		<b>1,69</b>
A8	1256	Tirschenreuth	<b>0,60</b>
A9	1253	Tirschenreuth	<b>0,26</b>
A10	767/2	Tirschenreuth	<b>0,48</b>
A11	904 (T)	Lengenfeld b. Tirschenreuth	<b>0,10</b>
<b>Summe gesamt</b>			<b>19,10</b>

Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Stadtgebietes von Tirschenreuth und befinden sich im Eigentum der Stadt. Einige der Kompensationsflächen können multifunktional verwendet werden. So können neben dem bauplanungsrechtlichen Ausgleichsbedarf auch waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen aus dem Artenschutz (sogenannte CEF-Maßnahmen) auf den Kompensationsflächen umgesetzt werden.

Die Vorgaben des Leitfadens und damit das rechnerische Ausgleichserfordernis wird mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen erfüllt.

**Aufgestellt:**

Marzling, Mai 2023

Dietmar Narr

Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK