



Gemeinde Zandt

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Stockerfeld“

Planungsstand: 07.12.2017
22.02.2018
01.06.2018

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
D. Begründung mit Umweltbericht	9

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung Büro GEO.VER.S.UM

Gutachten zur Unbedenklichkeit des Altlastenbereiches durch das Umweltbüro K. Fanta (UBF) von 2014

Gutachten zur Unbedenklichkeit des Altlastenbereiches durch das Institut für Erd- + Grundbau GmbH (IEG) von 2018

Planverfasser:



Gemeinde Zandt

Ludwig Klement
1. Bürgermeister

Rathausplatz 1
93499 Zandt
Tel.: 09944/30300-0
Fax: 09944/30300-18

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 26 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Auf den Parzellen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 sind auch Reihenhäuser zugelassen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 26:	GRZ = 0,30
	GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: Parzelle 1-26: 9,80 m talseits und 7,50 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung wird eine Dachneigung von 0° – 32° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

Parzellen 1 – 26:

max. zulässige Wandhöhe: 4,00 m bergseits und 5,50 m talseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und einem Rückhaltebecken zugeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (Parzellen 1 - 26) werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Zandt zugeführt.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 2,50 m, Abgrabungen und Stützmauern auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,50 m betragen.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*)
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*),
 Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Am östlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. An der Nordseite des Baugebietes ist eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität anzulegen.

13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrassen auszuführen. Die Parkflächen werden mit wasserdurchlässigem Rasenpflaster ausgeführt und ebenfalls mit Schotterrassen bepflanzt. In der öffentlichen Grünflächen und entlang der Parkflächen sind standortheimische Gehölze (Artenauswahl siehe 13.1) zu pflanzen.

13.4 Begrünung der öffentlichen Altlastenfläche

Die Altlastenfläche im Norden des Baugebietes dient für den Eingriff in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche. Der Bereich der Altlastenfläche wird zusätzlich mit einer 0,5 m mächtigen, verdichteten Bodenschicht (Grabsperr) überfüllt und anschließend mit Oberboden abgedeckt. Der Bereich wird durch eine standortheimische Wildheckenpflanzung aus Hainbuche, Haselnuss und Sal-Weide abgerundet. Zusätzlich wird hier ein naturnaher Spielbereich angelegt. Die Gutachten des Umweltbüros K. Fanta und durch das Institut für Erd- + Grundbau GmbH (IEG) von 2018 bestätigen die Unbedenklichkeit der Altlast im Hinblick auf die Besiedelung.

13.5 Begrünung des Lärmschutzwalles

Der südlich des Baugebietes verlaufende Lärmschutzwall wird zur Straßenseite (CHA 2) mit standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität bepflanzt. Zur Seite des Wohngebietes erfolgt eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden.

14. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV an der südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingehalten werden. Es werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite West der Parzelle 2 ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,ges}
II	30 dB

- Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten West, Süd und Ost der Parzellen 6 bis 11 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R _{w,ges}
III	35 dB

- Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

- Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

15. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Zandt zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regem** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Zandt wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Zandt zugeführt.
8. Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 2 ausgesetzt.
Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für den passiven Lärmschutz auf den Parzellen 2 und 6 bis 11.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den privaten Wohnungsbau ausgewiesen werden. Es besteht derzeit ein aktueller Bedarf von Bauparzellen. Für die Erhöhung der Gewerbeflächen und die Aufstockung der Arbeitsplätze wird verstärkt mehr Wohnraum im Ortsbereich von Zandt nachgefragt. Derzeit gibt es bei der Gemeinde 16 Anfragen von bauwilligen Bewerbern.

Frei bebaubare Flächen können nicht erworben werden. Ehemals baulich genutzte, brachliegende Flächen sind auch nicht vorhanden. Entsprechende Verdichtungen in vorhandenen Siedlungsbereichen sind auf Grund der vorhandenen Parzellierungs- und Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich.

Das Baugebiet schafft Wohnraum für junge Familien, deren Kinder den gemeindeeigenen Kindergarten am südlichen Ortsrand von Zandt besuchen können.

Die Ausweisung von 26 Bauparzellen ist daher gerechtfertigt.

Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die nordwestlich bereits bestehende Bebauung erweitert.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke sind größtenteils im Besitz der Gemeinde Zandt. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Nach wiederholter gutachterlicher Untersuchung geht von der Altlastenfläche (siehe Planteil A) keine Gefahr aus. Die Unbedenklichkeit der Fläche wird durch die Gutachten des Umweltbüros K. Fanta (UBK) aus dem Jahr 2014 und dem Institut für Erd- und Grundbau GmbH (IEG) aus dem Jahr 2018 bescheinigt (Die Gutachten sind im Anhang angefügt).

Sollten notarielle Bauverpflichtungen auslaufen, nimmt die Gemeinde, wie bisher, das Rückkaufsrecht bei Bedarf wahr, um die vorhandenen Baulücken und den neuen Baulandverbrauch zu reduzieren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zandt ist das Planungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Zandt und grenzt im Süden an die Kreisstraße CHA 2 (Chamer Straße) an. Im Osten, Westen und Norden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 4,3 ha.

Die Flurnummern 175, 176 sowie Teilflächen der Flurnummern 146, 164, 165, 173, 177/1, 178 und 179 der Gemarkung Zandt sind Bestandteil des Planungsgebietes.

3.2 Das Gelände ist eine Geländekuppe und ein Westhang, der nach Norden und Westen hin abfällt.

3.3 Es liegen keine Angaben über Grundwasserverhältnisse vor.

3.4 Der Boden besteht überwiegend aus bindigen Bodenarten.

„Stockerfeld“ – textliche Festsetzungen und Begründung i.d.F. vom 01.06.2018



Abb. 1: Luftaufnahme – geplantes allgemeines Wohngebiet

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 175 und 176 sowie Teilflächen der Flurnummern 146, 164, 165, 173, 177/1, 178 und 179 der Gemarkung Zandt mit einer Gesamtfläche von ca. 4,3 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan weist insgesamt 26 Parzellen auf. Die Parzellen 1 – 26 sind für eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf den Parzellen 1, 2, 4 und 6 -10 ist zusätzlich eine Reihenausbebauung zulässig.
- 4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Bauparzellen)	ca.	29.497 m ²	69 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	5.360 m ²	12 %
Ausgleichsflächen	ca.	6.285 m ²	15 %
Öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün	ca.	1.680 m ²	4 %
Bruttobauland	ca.	42.822 m²	100 %

5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Kreisstraße CHA 2 Schachendorf - Zandt (Chamer Straße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtenden Anliegerstraßen.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Zandt sichergestellt.
- 5.3 Die Abwässer werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.
- 5.4 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung zusätzlich verstärkt werden. Die Ausgleichsfläche im Süden und Nordosten des Baugebietes verstärken die Ziele der Grünordnung.

7. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

7.1 Standort

Das geplante Baugebiet „Stockerfeld“ liegt am nördlichen Ortsrand von Zandt im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Kreisstraße CHA 2 an. Im Osten, Westen und Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Baugebiet ist eine Geländekuppe und fällt nach Norden und Westen ab und weist ein Gefälle von ca. 5 - 15 % auf.

Ergebnis: Die Lage ist für eine Besiedlung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine Biotop beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben. Das Biotop am Südrand des Baugebietes Biotop-Nr. 6842-0185-001 ist nicht mehr Bestandteil des Planungsgebietes, ein 10,0 m breiter Grünstreifen schafft Abstand und Schutz vor der Bebauung.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 2: Intensiv genutztes Ackerland

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Ortschaft Zandt liegt auf 460 – 500 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 – 850 mm. Das geplante Baugebiet ist ein Nordwesthang.

Ergebnis: Der Luftaustausch ist durch die offene Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung und die Erschließungsstraße ist nur in geringstem Maße möglich.

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Auffüllungen dürfen max. 2,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,50 m betragen.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen. Die Altlastenfläche wird so weit wie möglich von Erdbauarbeiten verschont. Zusätzlich wird eine 50 cm dicke Bodenschicht als Schutzschicht auf der Fläche aufgebracht.

Ergebnis: Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.6 Kultur / Sachgüter

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes befindet sich auf Flur-Nr. 169, Gemarkung Zandt, im Friedhof eine Friedhofskapelle, ein Saalbau mit Walmdach und Giebeldachreiter von 1919 mit Ausstattung. Nach dem Bayerischen Denkmal – Atlas wurde das Benehmen hergestellt (Aktennummer D-3-72-177-1). Die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind von geringer Erheblichkeit.

7.7 Pflanzen / Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Kreisstraße CHA 2 (Chamer Straße) befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 6842-0185-001, das Biotop wird folgendermaßen beschrieben:

„Ausgeprägte Baumhecke auf einer Böschung, am nördlichen Ortsrand von Zandt; Alte Eichen-Baumhecke auf einer ca. 2,0-4,0 m hohen Böschung, ca. 30-45 Grad steil, südwest-exponiert; Gehölze ca. 60-80 jährig; nur geringe Jungwuchs und Strauchschicht; in der Krautschicht dominierend Hainrispengras; lokal Lesesteine; der nordwestlichen Teil mit Grasflur und nitrophilen Saum, entlang von Straßengraben; zwischen der Böschung und der Straße nach Cham teils geschotterte Fläche, die als Parkbucht genutzt wird; Ablagerung von Schutt, Gartenplatten, etc. störend.“



Abb. 3: Luftaufnahme – kartierte Biotope

Das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald beginnt erst im Anschluss in nördlicher Richtung.



Abb. 4: Luftaufnahme – Landschaftsschutzgebiet

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet vergesellschaftet mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich eingelagert mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Ackerland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schutz von Insekten: - für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet
- Schutz von Kriechtieren: - bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente)
- zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten

Ergebnis: Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und an der Grenze der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ und „Cham-Further-Senke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaubacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Zandt ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin nach Norden oder nach Süden zum Perlbach entwässern.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung und die Kreisstraße CHA 2 geprägt.

Ergebnis: Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 13) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = $0,30 \leq 0,35$ ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,28** (Ackerland)

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Intensiv genutztes Ackerland	42.822 m ²
abzgl. bestehende Verkehrsfläche	489 m ²
abzgl. Ausgleichsfläche	6.285 m ²
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>1.680 m²</u>
Eingriffsfläche:	34.368 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,28</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	9.623 m²

Die Gemeinde Zandt stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb des Baugebietes eine Fläche von 6.285 m² und außerhalb des Planungsgebiets Flächen als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Bei der Fläche handelt es sich um einen 3.338 m² großen Bereich nordöstlich von Zandt auf der Fl.-Nr. 786 Gemarkung Zandt, im Ortsteil Berghäusl.

8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante Regenrückhaltebecken vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertiger Fläche auf externer Ausgleichsfläche :

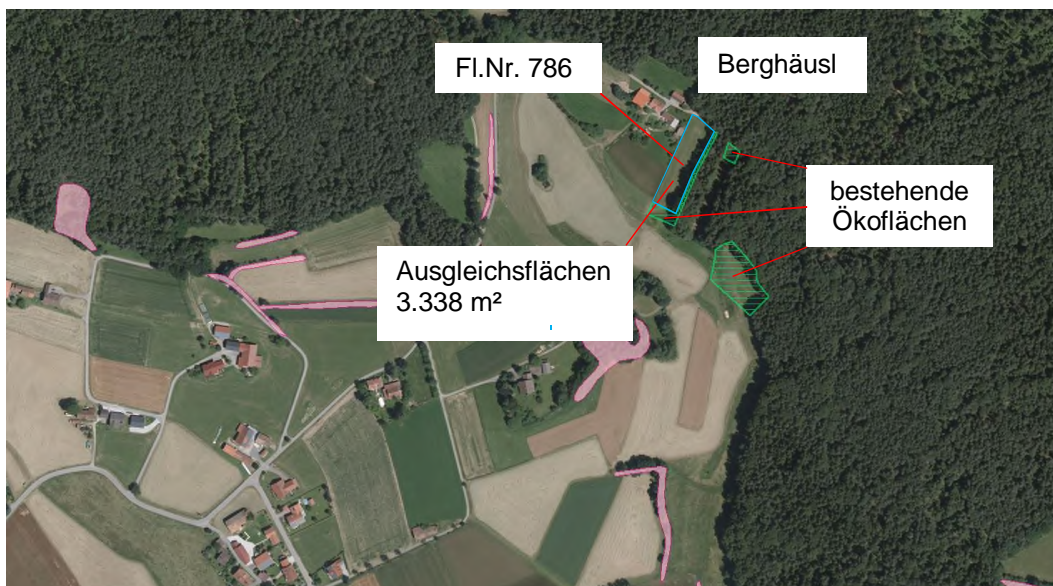


Abb. 5: geplante Ausgleichsfläche (3.338 m²) auf der Fl.-Nr. 786 Gemarkung Zandt

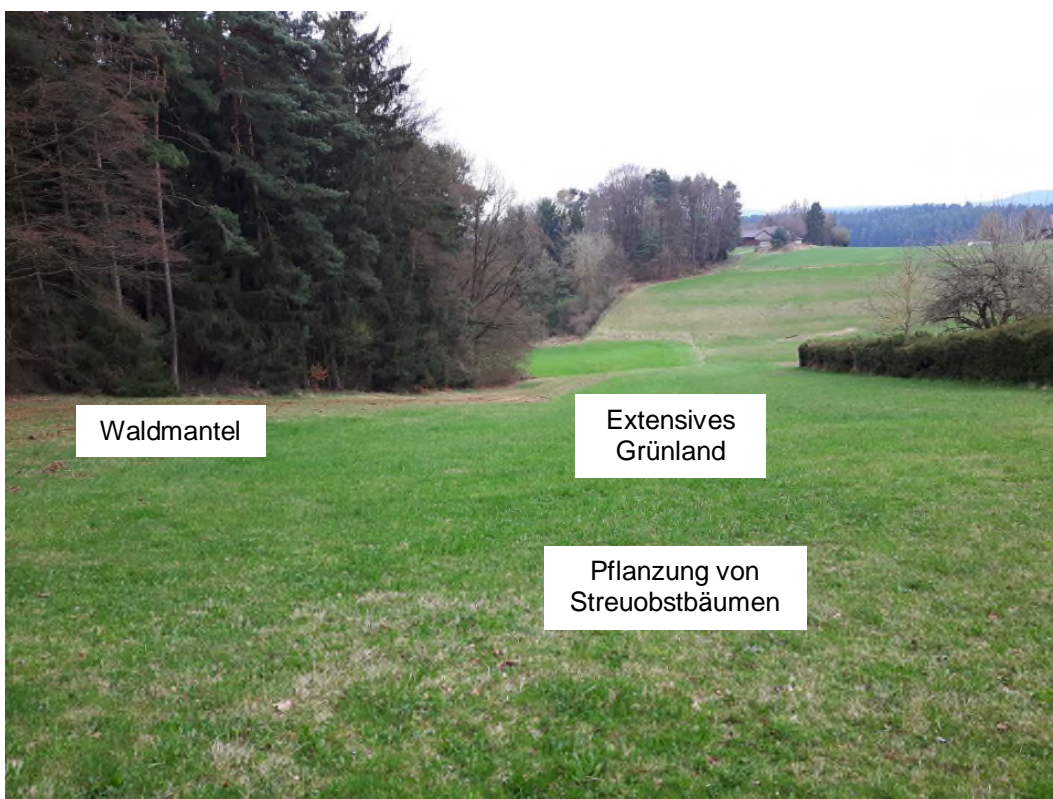


Abb. 6: geplante Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 786 , Blickrichtung nach Süden

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (Fl.-Nr. 786 Gemarkung Zandt) nordöstlich von Zandt sollen durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

„Stockerfeld“ – textliche Festsetzungen und Begründung i.d.F. vom 01.06.2018

- Herausnahme der Wiesen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung der Extensivwiesen von Bewuchs durch einen späteren Erstschnitt (ab 01.06.), mindestens ein- und maximal zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.
- Grünland ist nicht umzubereiten,
- Freihalten der Fl.-Nrn. 786 von Bewuchs durch eine späte Mahd, mindestens ein- bis zweimalig pro Jahr, das anfallende Mähgut muss beseitigt werden.
- Pflanzung von standortheimischen Streuobstbäumen in autochthoner Planzqualität.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 3.338 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf den Fl.-Nrn. 786 Gemarkung Zandt sollen einen naturnahen Hecken- und Magerstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken und Waldstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

8.2 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr 2018 begonnen werden.

Cham, den 01.06.2018

