



Gemeinde Zandt

20. Änderung

zum

Flächennutzungsplan

der

Gemeinde Zandt

Landkreis Cham

Planungsstand: 25.07.2024

Inhalt:

Seite:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke

B. Begründung

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Einführung | 3 |
| | 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung | |
| | 1.2 Planungsgebiet | |
| 2. | Sachbereiche | 8 |
| | 2.1 Lage im Naturraum | |
| | 2.2 Verkehrsräumliche Lage | |
| | 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege | |
| | 2.4 Landwirtschaft | |
| | 2.5 Forstwirtschaft | |
| | 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen | |
| 3. | Umweltbericht | 10 |
| | 3.1 Einführung | |
| | 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | |
| | 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung | |
| | 3.4 Maßnahmen zum Ausgleich | |
| | 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung | |



Planverfasser:



Gemeinde Zandt

Hans Laumer
 1. Bürgermeister

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

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zandt benötigt dringend Gewerbeflächen zur Betriebserweiterung eines ortsansässigen Elektronikunternehmens.

In Zandt gibt es derzeit keine freien Gewerbeflächen, daher sind die Erweiterungsmöglichkeiten für einen der größten Arbeitgeber im Landkreis Cham stark eingeschränkt.

Die Erweiterung des Elektronikunternehmens ist mit einer Sicherung und Erhöhung saisonunabhängiger Arbeitsplätze verbunden und trägt in hohem Maße zur Weiterentwicklung des Standortes in Zandt bei. Der Anteil von sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden. Zudem sollen Gewerbeflächen als Reserveflächen für künftige Erweiterungen geschaffen werden.

Die aufstrebende Gemeinde Zandt beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Gewerbeflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Der Anteil von sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Zandt zu begegnen, und dem ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage baulich weiterzuentwickeln und die Produktivität zu erhöhen. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegen.

Die gewerblichen Bauflächen sind über die Kreisstraße CHA 2 (Kötztinger Straße) und die Bundesstraße B 85 im Osten an den überregionalen Verkehr nach Süden in Richtung Viechtach und Deggendorf und nach Nordwesten Richtung Cham / Regensburg / Tschechien optimal angebunden.

Die Ortschaft Zandt liegt zwischen dem Oberzentrum Cham und den Mittelzentren Bad Kötzting / Viechtach. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße B 85 ist Zandt hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nicht zuletzt wegen der Nähe zu den o.g. Ober- bzw. Mittelzentren und zum nahen europäischen Ausland herrscht in der Ortschaft Zandt ständig Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften.

Die geplante 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zandt zur Erweiterung der Gewerbeflächen ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Zandt und umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 36.029 m² auf.

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) überplant, die Flurnummern 630, 634, 635 (ehemalige Wohnfläche), 635/1, 635/2 und 618 (Teilfläche) Gemarkung Zandt sollen bei der vorgelegten Planung zukünftig als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen werden.

Das überplante Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Zandt, nördlich der Kreisstraße CHA 2, begrenzt von der Flurstraße im Norden. Im Westen und Süden grenzt der Änderungsbereich an Gewerbeflächen, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Als Abschirmung zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen wird eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern eingeplant.

Im Planteil ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan (Aufstellung rechtsverbindlich seit 06.04.1977; 16. Änderung rechtsverbindlich seit 06.07.2017), begrenzt auf das Planungsgebiet, dargestellt.

1.3 übergeordnete Planungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

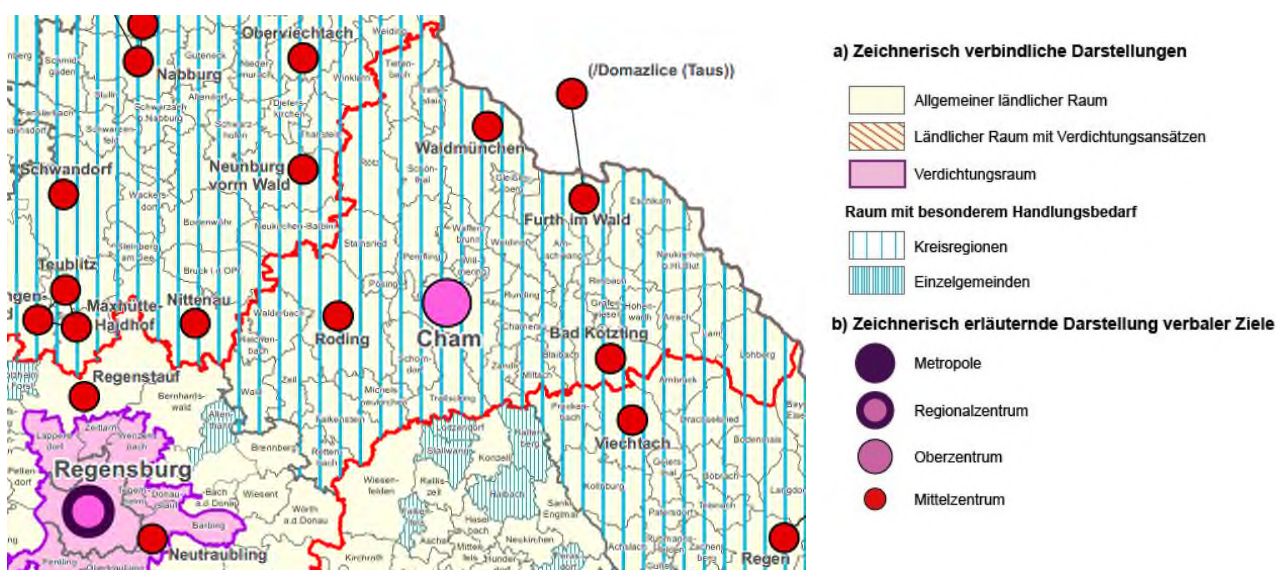


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Auszug Strukturkarte

Zandt ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als allgemein ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Zandt ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2023 formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Grundsatz: 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.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Ziel: Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Grundsatz: Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

Grundsatz: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Wettbewerbsfähigkeit

1.2.1 Hohe Standortqualität

Grundsatz: 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.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

Grundsatz: Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbaren Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

Grundsatz: Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Grundsatz: In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel: 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. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (s. Abb. 2).

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7. Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundsatz: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Ziel: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

Grundsatz: In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Grundsatz: Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländeerücken errichtet werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

Ziel: In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Grundsatz: Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

Grundsatz: Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,*
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und*
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.*

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Grundsatz: Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Ziel: Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

1.3.2 Regionalplan

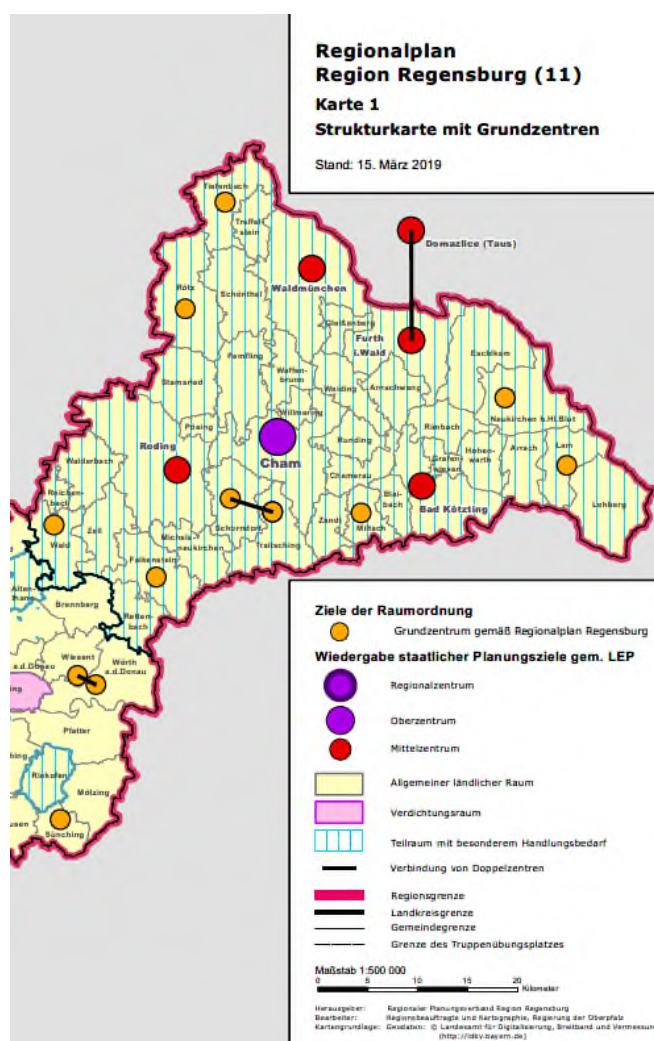


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Zandt befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

In der 6. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 10. Dezember 2019 (in Kraft getreten am 01. März 2020) ist die Gemeinde Zandt als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Potenzielle Standorte für Gewerbegebiete ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum–Einheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (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 unegliederten 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 Schwarzen und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher 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 zahlreichen Hügeln geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Perlbach und schließlich zum Regen hin entwässern.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 2 und das bestehende Gewerbegebiet geprägt.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße CHA 2 (Kötztinger Straße) an den überregionalen Verkehr nach Osten in Richtung Bad Kötzting / Viechtach und nach Nordwesten Richtung Cham / Regensburg / Tschechien. Durch die Flurstraße ist das Planungsgebiet von Osten und Westen erreichbar. Die Bereiche des Gewerbegebietes, die als Erweiterung des Elektronikbetriebes dienen, sind über die Manfred-Zollner-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Auf der Flurnummer 630 befinden sich Baumgruppen als sukzessiver Gehölzaufwuchs mit einzelnen, überalterten Obstbäumen und einer kleinen Fichtenmonokultur. Auf einer Teilfläche der Flurnummer 618 kreuzt ein befestigter Wasserlauf das Planungsgebiet.

2.4 Landwirtschaft

Auf den betroffenen Flurnummern 634, 635/1 und 635/2 Gemarkung Zandt herrscht derzeit Landwirtschaft mit Grünlandnutzung vor, auf der Flurnummer 630 befindet sich sukzessiver Gehölzaufwuchs mit einzelnen Obstbäumen, auf einer Teilfläche der Flurnummer 618 kreuzt ein befestigter Wasserlauf das Planungsgebiet.

2.5 Forstwirtschaft

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind keine reinen Waldflächen betroffen. Auf der Flurnummer 630 befinden sich Baumgruppen als sukzessiver Gehölzaufwuchs mit einzelnen, überalterten Obstbäumen und einer kleinen Fichtenmonokultur.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Schutzstreifen von bestehenden Leitungstrassen (20 kV -Stromleitung und Wasserleitungen) sind vorhanden. Die Leitungsverläufe müssen ggf. angepasst werden.

2.7 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 2 und den bestehenden Gewerbebetrieb im Osten und Süden vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem mäßigen Umfang zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung können durch eine schalltechnische Kontingentierung die Emissionsrichtwerte eingehalten werden.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Zandt sollen durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für die Erweiterung eines ortsansässigen Elektronikbetriebes ausgewiesen werden.

Am nordöstlichen Ortsrand von Zandt liegt das Planungsgebiet nördlich der Kreisstraße CHA 2. Im Osten des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Gewerbeflächen. Im Hinblick auf eine Erreichbarkeit aus dem Ort und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist die Lage des Planungsgebietes geradezu prädestiniert für die Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei ca. 0,8 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört.

Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das Niederschlagswasser wird in den namenlosen Bachlauf neuen Einleitungsstellen zugeführt, die Auswirkungen auf das Gewässer werden im Bebauungsplan behandelt.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 2 und den bestehenden Gewerbebetrieb im Süden vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem mäßigen Umfang zu erwarten und unter Berücksichtigung der Vorbelastung können durch eine schalltechnische Kontingentierung die Emissionsrichtwerte eingehalten werden. Gewerbeflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen tragen nur in eingeschränktem Maß zur Erholung für den Mensch bei.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der im Norden und Osten bestehenden Einzelanwesen sind keine erheblichen Belastungen für diese angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Einzelanwesen auf Flur-Nr. 635 wurde an den ortsansässigen Elektronikbetrieb veräußert und soll, als Gewerbefläche überplant werden.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 30 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt. Bei der geologischen Entstehung handelt es sich hierbei um einen Verwitterungsboden, der aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden ist. Der Boden ist ein typischer Vertreter im Bayerischen Wald.

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen in- und außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensiv genutztes Acker- und Grünland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin. Daher ist eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten nicht gegeben; auf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) kann somit verzichtet werden. Streng geschützte Arten nach der Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 6842-371 „Sandgrube bei Schachendorf“ ist nach Nordwesten etwa 2,0 km entfernt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebietes auszuschließen.

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 geringe Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“.

Dieser Landschaftsraum wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Der überplante Bereich grenzt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten grenzt das überwiegende Planungsgebiet an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Das Planungsgebiet liegt auf einem Gelände, das nach Süden hin leicht abfällt.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 2 und den bestehenden Gewerbebetrieb geprägt.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen hohen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.2.7 Schutzgut Luft und Klima

Die Höhenlage des Planungsgebietes bedingt als Grünland die Entstehung von Warmluft die abends abkühlt und in die tieferen Lagen in Richtung Südosten im Riedbachtal abfließt. Der Kaltluftabfluss in Richtung Osten (Inversionsklima) wird nicht eingeschränkt.

Durch die Höhenlage besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherungen im bodennahen Bereich (Inversionswetterlagen).

3.2.8 Schutzgut Fläche

Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen durch die Umwandlung in Gewerbeflächen verloren. Der Verlust wird an anderer Stelle im Rahmen einer Ausgleichsfläche extern kompensiert.

Durch Umlegungen von kreuzenden Leitungstrassen werden Flächen für eine Überplanung freigegeben, störende Überlandleitungen werden ggf. in den Untergrund verlegt.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten.

Hierzu dienen vor allem die Durchgrünung des Planungsgebietes und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert.

3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Abführen von Oberflächenwasser in den namenlosen Bach
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.3.2 Schutzgut Mensch

- Einhaltung der festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspiegel.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grüninseln und Grünstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern des Gewerbegebiets.
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung

3.3.7 Schutzgut Fläche

- Kompensation der versiegelten Bereiche auf Ausgleichsflächen (intern bzw. extern)
- Entsprechende Aufwertung der Ausgleichfläche
- Flächige oder linienförmige Belastungen der Fläche werden freigegeben.

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für das geplante Gewerbegebiet erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens abgehandelt und beläuft sich auf etwa 1,0 ha Ausgleichsfläche.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	mittlere Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	hohe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Fläche	geringe Erheblichkeit