Gemeinde Zandt

Bebauungsplan

Gewerbegebiet

„Flurstraße“

und

2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Zandt Nordost“

Planungsstand: 30.07.2026

Inhalt:

		Seite:
1.	Verfahrensvermerke	3
2.	Planzeichnungen	5
	2.1 Übersichtslageplan	
	2.2 Bebauungsplan (siehe Anhang I)	
3.	Festsetzungen	7
4.	Hinweise	14
5.	Begründung	16
6.	Umweltbericht	23
7.	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	37

Anhang:

Anhang I: Bebauungsplan M 1:1000
Anhang II: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Flurstraße“

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Zandt

Hans Laumer
1. Bürgermeister

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

1. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Flurstraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zandt Nordost“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... vom Gemeinderat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Zandt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Flurstraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zandt Nordost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Zandt, den ..... (Siegel) …….....
   Hans Laumer, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt.

   Zandt, den ..... (Siegel) …….....
   Hans Laumer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Flurstraße“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zandt Nordost“ in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Zandt, den ..... (Siegel) …….....
   Hans Laumer, 1. Bürgermeister

SATZUNG:

über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Flurstraße" u. 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Zandt Nordost“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Arnschwang den Bebauungsplan i. d. F. vom ..... als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom ..... maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtskarte M = 1 : 5000 vom .....
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom .....
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom .....

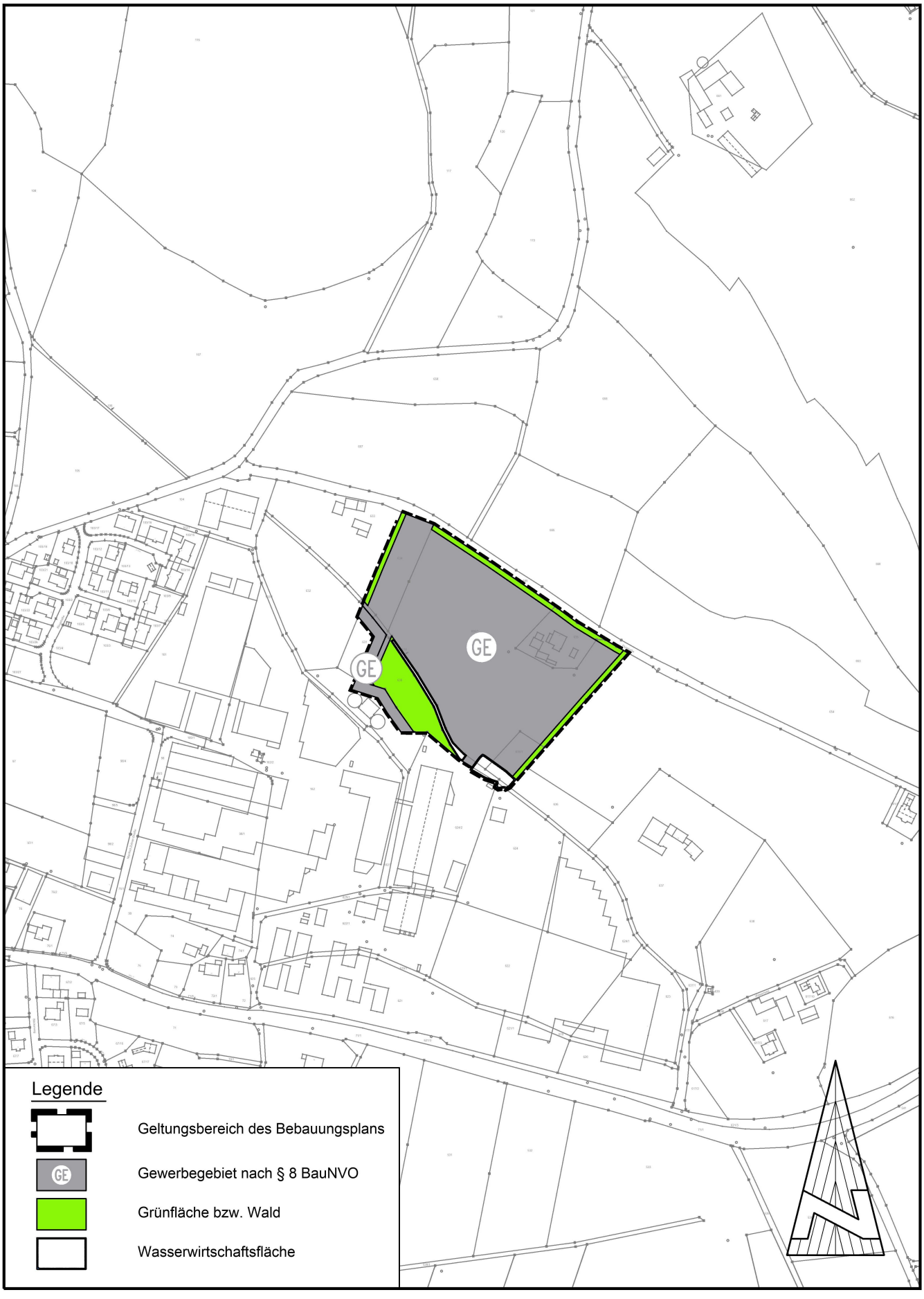
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Zandt, den ..... (Siegel) .....
Hans Laumer, 1. Bürgermeister

2. Planzeichnungen

2.1 Übersichtslageplan (Maßstab 1: 5000)



2.2 Bebauungsplan mit Querschnitten und Bepflanzung (Maßstab 1: 1000)

siehe Anhang I

3. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter 2.2. (siehe Anhang I) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 37.787 m^2, ca. 3,8 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 GE Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, S.176).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

max. GRZ: 0,80

4.2 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:
max. BMZ: 10,0

4.3 Maximale Gebäudehöhe

Maximale Gebäudehöhe: 22,50 m

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).
Ausnahme: Technische bedingte Aufbauten (wie z. B. Kamine, Pufferspeicher usw.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden.

4.4 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, mit einer Gebäudelänge von max. 100 m.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen.

Als Dachneigungen werden 0° bis 30° zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig. Bei geneigten Dächern ist eine Aufständerung unzulässig, die Module müssen dachparallel errichtet werden. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Für die Anzahl der Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zandt vom 01.10.2025 verwiesen, gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Be- und Entladung von LKW) dem Entgegenstehen.

9. Werbeanlagen

Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone, Litfaßsäulen und Fahnen sind bis max. 8,0 m Höhe zulässig, dabei darf die Fläche 6,00 m² nicht übersteigen. Die untere Bezugshöhe richtet sich nach der festgesetzten Geländehöhe.

Nicht selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von max. 10,0 m zulässig.

Bei Werbeanlagen sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Die Höhe zulässiger Auffüllungen beträgt max. 7,50 m, Abgrabungen sind bis zu einer max. Tiefe von 7,00 m zulässig.
Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Fläche einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB) bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Ohne Festsetzung der Höhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.
Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Zandt zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal einem Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt einem Wiesengraben (Riedbach) zu. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Zandt.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Nordwesten und Südosten ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.
Entlang der Flurstraße sind alle 25 m Hochstämme als Alleebäume zu pflanzen.
Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Je 600 m² Grundstückfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

12.2 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Artenliste („404 Regensenke“) verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Betula pendula – Hänge - Birke
Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
Fagus sylvatica – Rot - Buche
Populus tremula – Zitter-Pappel
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder
Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Salix caprea – Sal - Weide
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung, 2xv, 60-100 cm hoch

Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Prunus spinosa – Schlehe
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Rosa canina – Hunds-Rose
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rubus idaeus - Himmbeere
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche
Salix caprea – Sal-Weide

Kletterpflanzen:
Cont. 100-150 cm

Lonicera in Sorten – Geißblatt
Hedera helix – Efeu

13. Immissionsschutz

13.1 Zulässige Schallemissionen

Durch bestehende Betriebe in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht. Diese wurde entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Zandt Nordost**“** sowie mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm berücksichtigt.

13.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flurstraße“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent	
	Tag	**Nacht**
TF Nord	62	46
TF Ost	62	53
TF Süd	62	48
TF Süd 2	62	47
TF West	64	47

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	19	16
C	3	7
D	3	14
E	3	4
F	3	8
G	3	7
H	3	9
I	3	6
J	2	0

Sektor	Anfang	Ende
A	277,4	304,7
B	304,7	119,1
C	119,1	145,0
D	145,0	181,9
E	181,9	201,5
F	201,5	218,3
G	218,3	222,4
H	222,4	237,7
I	237,7	246,4
J	246,4	277,4

Abb.1: Lärmkontingente

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360º; Norden = 0/360º, Osten = 90º, Süden = 180º, Westen = 270º). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt GKS	X	Y
Koordinaten	4553622,89	5447215,68

Abb.2: Referenzpunkt

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Für die Teilfläche TF Ost wird das Zusatzkontingent LEK,zus,N für den Sektor D auf 8 dB(A) begrenzt.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang (siehe Anlage 3) der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan GE „Flurstraße“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt). Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

13.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

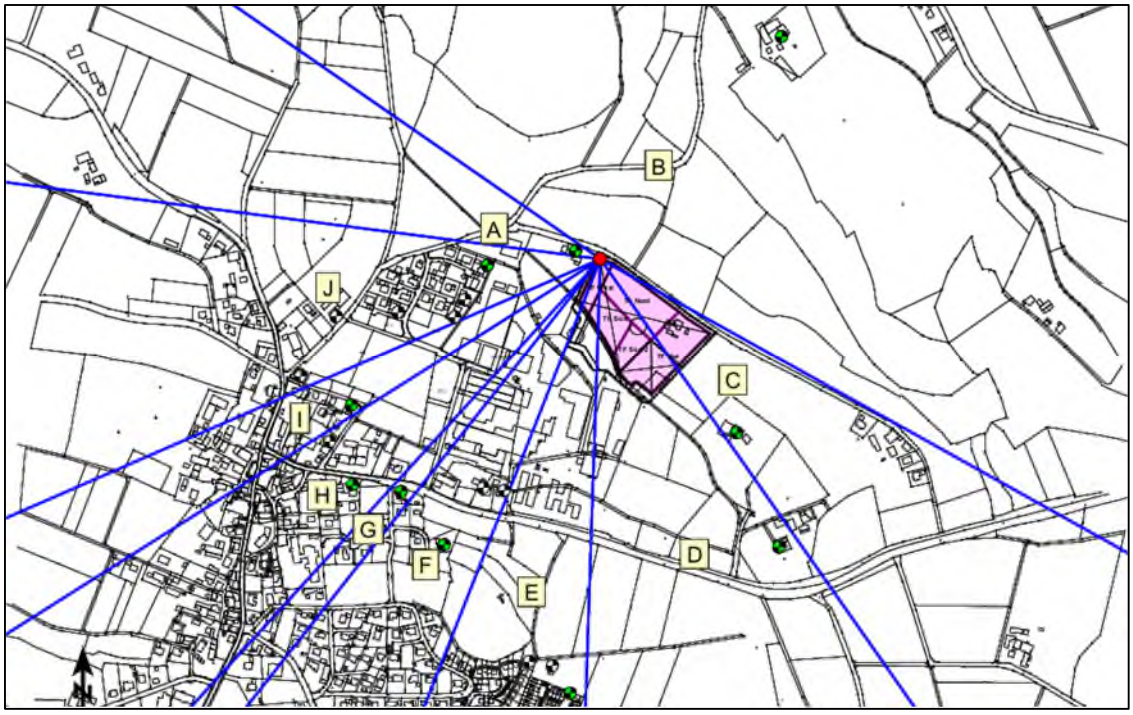


Abb.3: Teilflächen der Lärmkontingentierung

13.4. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als

die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

13.5 Unabhängig von festgesetzten Geräuschkontingenten haben anzusiedelnde Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Summe aller Geräusche benachbarter Betriebe einzuhalten.

13.6 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

13.7 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE „Flurstraße“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

4. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.

5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:
   Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen und ggf. wasserrechtlich zu genehmigen.

6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

8. Emissionen / Immissionen
   Immissionen aus Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 2 im Süden sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
   Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.

9. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
   Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Zandt zu verständigen.

11. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

12. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen eigene Feuerwehrzufahrten (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken).

13. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.

14. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** 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 Stromerdkabeln 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.

15. Die kommunale Wasserleitung, die das Planungsgebiet quert, wird im Zuge der Erschließung auf Bereiche außerhalb des Gewerbegebietes umgelegt.

16. Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich des Bebauungsplanes können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gem. schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.
    Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

17. Im Änderungsbereich (2.Änderung des Bebauungsplanes GE „Zandt Nordost“) wird auf die schalltechnische Untersuchung vom 12.04.2017 (GEO.VER.S.UM) verwiesen.

18. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

5. BEGRÜNDUNG



(Abb.4 – Luftaufnahme– Planungsgebiet „rot“)

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße CHA 2, am nordöstlichen Ortsrand von Zandt.

Das Planungsgebiet des BP „Flurstraße“ bezieht sich auf die Flurnummern 630, 634, 635, 635/1, 635/2 und einer Teilfläche der Flurnummer 618 Gemarkung Zandt mit einer Fläche von 36.750 m². Der Änderungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 629 und 631 Gemarkung Zandt mit einer Fläche von 1.277 m². Der Geltungsbereich des Bauleitverfahrens hat somit eine Gesamtfläche von 37.787 m², ca. 3,8 ha.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die betroffenen Flurstücke des Bebauungsplanes „Flurstraße“ sind ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, der Bereich wird durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Flächen (GE) geändert.
Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

1.3 Regionalplan

Das Gemeindegebiet von Zandt befindet sich in der Region 11 – Regensburg im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und wird dem Nahbereich Miltach zugeordnet.

Aufgrund der Nähe zum Grenzgebiet zur Tschechischen Republik gehört Zandt zu den ländlichen Bereichen, deren Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll, damit der Bereich Landkreis Cham als Brückenfunktion zwischen den Räumen im Westen

und Osten wieder erlangt werden kann. Nachfolgender Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) verdeutlicht diese Brückenfunktion:

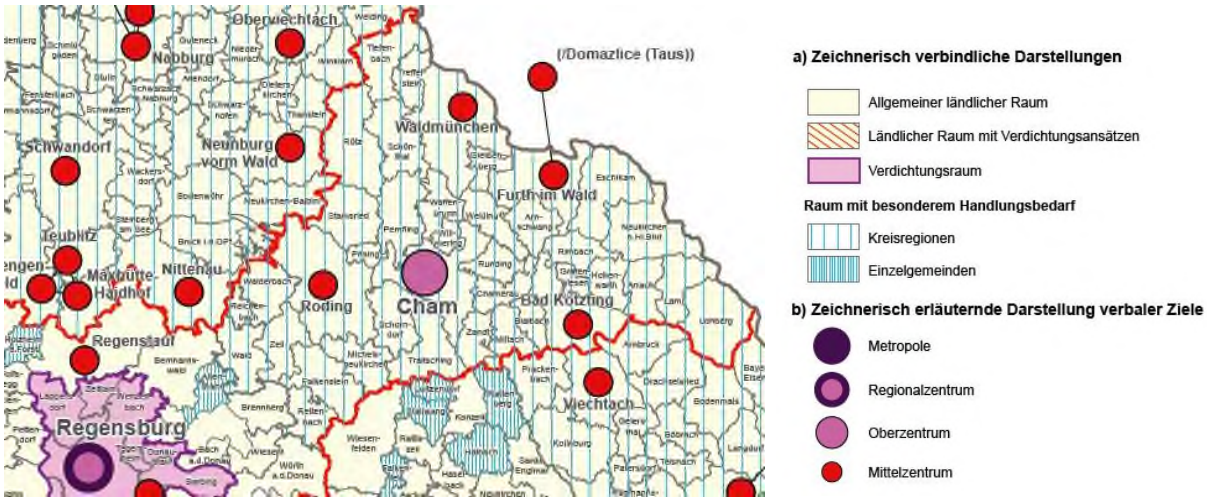


Abb. 5: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Zandt liegt südwestlich der Bundesstraße B 85, eine Achse von überregionaler Bedeutung von Schwandorf im Nordwesten Richtung Regen im Südosten, an die das Planungsgebiet über die Kreisstraße CHA 2 (Kötztinger Straße) angebunden ist.

Durch die Fortschreibung des Regionalplans der Region 11 (Bereich Regensburg) werden folgende Ziele für das Oberzentrum Cham vorgebracht:

- Beschleunigter Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen, als auch zur Tschechischen Republik und eine Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Regionalzentrum Regensburg
- Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe, insbesondere bei einer verkehrsgünstigen Lage am überregionalen Straßennetz.
- Mit Hilfe von modernen Kommunikationsmitteln sollen die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufgewertet werden.
- Das Dienstleistungsgewerbe im Oberzentrum Cham ist weiterzuentwickeln.
- Ausbau des produzierenden Gewerbes, vorzugsweise in den Branchen mit einem höheren durchschnittlichen Qualitätsniveau der Arbeitsplätze
- Erhöhung der saisonunabhängigen Dauerarbeitsplätze.
- Maximierung und Stabilisierung des Anteils an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen.
- Förderung der Ausbildungsmöglichkeiten.
- Stärkung des spezialisierten Dienstleistungsgewerbes.
- Abbau der hohen Fernpendlerquote.

Laut dem Regionalplan für den Bereich Cham sollen die Kommunen die Betriebe durch die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen unterstützen. Die Erhöhung des Anteils an qualifizierten Gewerbeflächen ist für das Oberzentrum Cham und den ländlichen Raum von besonderer Bedeutung. Es sollen vermehrt saisonunabhängige Arbeitsplätze geschaffen werden, um der hohen Arbeitslosigkeit im Winter entgegenzuwirken.

Die Planungsinteressen der Gemeinde Zandt richten sich nach den Zielvorgaben aus dem Regionalplan, um den Anteil der notwendigen Gewerbeflächen zu erhöhen. Die Entwicklung des ländlichen Teilraumes soll in besonderem Maße gefördert werden, wie im nachfolgenden Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplanes ersichtlich ist:

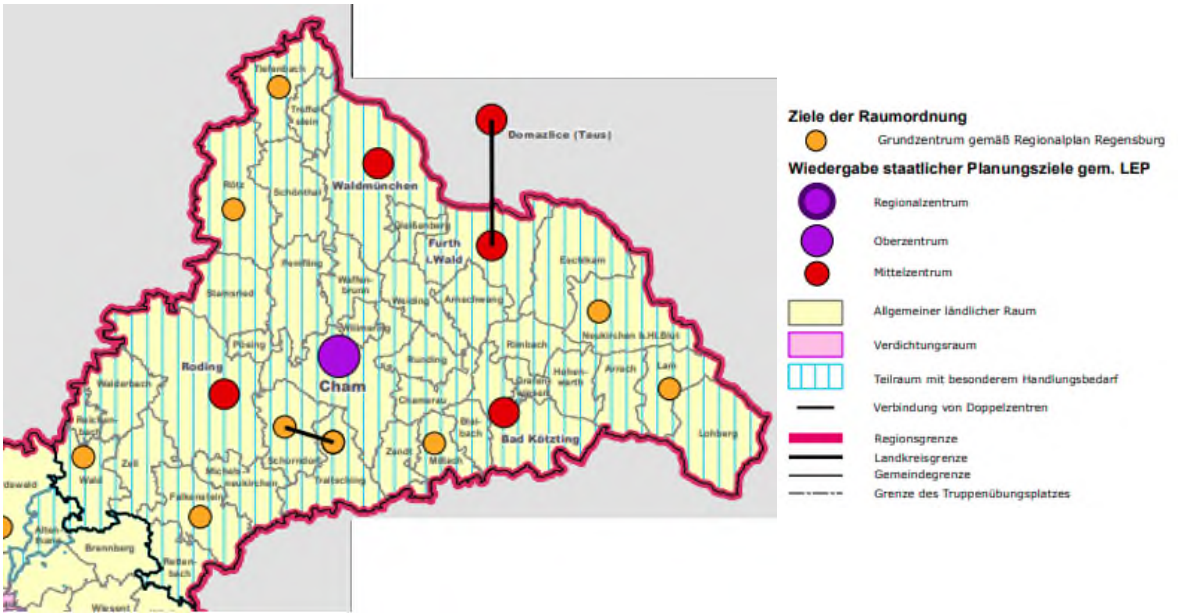


Abb. 6: Ausschnitt aus Regionalplan 11 Regensburg Raumstrukturkarte

1.4 Nutzung

Für die Gemeinde Zandt ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und eine Neuansiedlung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.
Großes Interesse besteht für die Gemeinde Zandt bei Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen von Firmen diesen weitläufige Gewerbeflächen anbieten zu können.
Ein Unternehmen für Elektronik liegt im Norden des Planungsgebietes und kann durch den Bebauungsplan seine Gewerbeflächen nach Nordosten hin vergrößern. Im Hinblick auf künftige Erweiterungen stellt der Bebauungsplan einen ersten Teilbereich dar, um Optionen zur Erweiterung nach Südosten abzusichern.
Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in der Gemeinde Zandt deutlich weiterzuentwickeln. Durch den ersten Teilbereich zur Erweiterung wird sich eine bestehende Firma vergrößern können. Die überplanten Bereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

1.4 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße CHA 2 an die überregionale Bundesstraße B 85 nach Südosten in Richtung Regen angebunden und nach Nordwesten zur B 20 / B 85 bei Cham in Richtung Straubing / Regensburg / Schwandorf. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die „Flurstraße“ bzw. den bestehenden Elektronikbetrieb.

1.5 Immissionen

Der Bereich des Planungsgebietes wird derzeit in mäßigem Umfang mit Lärmimmissionen durch die Kreisstraße CHA 2 belastet. Zusätzlich besteht eine mäßige Belastung durch Lärm aus dem direkt südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Belastungen aus der Landwirtschaft bestehen nicht.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zandt benötigt für die Erweiterung eines ortsansässigen Elektronikbetriebs dringend Gewerbeflächen. Unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Zandt wird das Planungsgebiet als Erweiterung den Entwicklungsdruck beim größten Arbeitgeber im Landkreis Cham deutlich verringern. Durch die weitläufigen Parzellengrößen ist die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes wieder möglich.
Die 20. Flächennutzungsplanänderung stellt in diesem Bereich Gewerbeflächen für die Verwirklichung des Gewerbegebiets „Flurstraße“ zur Verfügung.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Zandt Nordost“ wird ein Grünstreifen, der künftig innerhalb des Betriebsgeländes liegt, flächenmäßig reduziert.
Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist eine Abwanderung der heimischen Firmen in die umliegenden Gemeinden, v. a. in das Oberzentrum Cham oder in die Mittelzentren Bad Kötzting und Viechtach zu erwarten, da das derzeitige Angebot in der Gemeinde Zandt nicht mehr den Ansprüchen ortsansässiger Firmen gerecht wird.

3. Planungskonzept

3.1. Grundgedanken

Im Bereich der Gemeinde Zandt liegt das Planungsgebiet am nordöstlichen Ortsrand an der Kreisstraße CHA 2, die eine Anbindung zur Bundesstraße B 85 im Nordosten hat. Diese prädestinierte Lage ermöglicht kurze Wege zur überregionalen Verkehrsanbindung, Lieferanten und Transportunternehmen können ohne Umwege die gewerbliche Infrastruktur anfahren, was eine Reduzierung der Lärmbelastung und einer Verringerung des innerörtlichen Verkehrs zur Folge hat.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass eine Bestandssicherung von Betrieben und eine Neuansiedlung zur Sicherung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen von größter Wichtigkeit sind. Der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.
Die positive geschäftliche Entwicklung des ortsansässigen Betriebes baute in der Vergangenheit einen erheblichen gewerblichen Entwicklungsdruck auf. Die Gemeinde Zandt beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Gewerbeflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden für den weiteren Abschnitt der Erweiterung der Fa. Zollner Elektronik AG außerhalb des Baugebietes ausgewiesen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf den Flurnummern 630, 634, 635, 635/1, 635/2 und einer Teilfläche der Flurnummer 618 Gemarkung Zandt werden Gewerbeflächen festgesetzt. Der Änderungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 629 und 631 Gemarkung Zandt.
Die zulässigen Nutzungen sind im Teil 3 unter Pkt. 3 der Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Wert der Baunutzungsverordnung. Die Überbaubarkeit mit Gebäuden wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.
Bei der Festsetzung der GRZ wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze und Rangierflächen auf dem Grundstück eine höhere Bebauung nicht zulassen. Da größere Grundstücke mehr planerischen Spielraum bieten, wird diesen ein höheres Maß an baulicher Nutzung zugestanden. Faktisch ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Bayerischen Bauordnung eine höhere GRZ kaum erreichbar. Aus planerischen Gründen wird es für erforderlich erachtet, über die Ausweisung der GRZ zusätzlich den Charakter der offenen Bauweise zu sichern.

Aus naturschutzfachlichen Interessen ist eine Gegenüberstellung von bebauungsfreien Bereichen und die wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung notwendig.

3.3.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gewährleistet, dass trotz relativ großen Wand- und Firsthöhen die Gebäude in der maximalen Höhenentwicklung bei maximaler Grundflächenzahl gebaut werden können. Ist die GRZ in Höhe von 0,8 ausgereizt, ist durch die BMZ eine Beschränkung der Höhe der Gebäude festgesetzt.

3.3.3 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe wird aus naturfachlichen Gründen und durch die Höhenstaffelung der Gebäude auf ein möglichst geringes Maß festgesetzt. Dadurch soll die Wirkung der Gebäude hinter der Eingrünung minimiert werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden hierdurch vermindert.
Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird das Maß festgesetzt, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb in den Produktionsgebäuden gewährleistet ist und städtebaulich gegenüber bereits bestehender Bebauung noch vertreten werden kann.

3.4 Bauweise

Für einzelne Parzellen gilt eine „abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise", jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig. Firmen, deren Produktionsabläufe dies erfordern, sollen in der Lage sein größere Produktionshallen zu erstellen.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3.5 Dächer

Die zulässigen Dachformen werden durch Festsetzungen eingeschränkt. Ziel der Festsetzung ist es, eine ruhige Dachlandschaft in der Umgebung zu erreichen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die weitgefassten Bauräume ist eine Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen nicht erforderlich.

Die Beschränkung der Garagen und Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um eine Versiegelung entlang der Grundstücksgrenzen zu verhindern. Dadurch soll das grünplanerische Ziel, das Gewerbegebiet entlang der Grundstücksgrenzen zu durchgrünen, gesichert werden. Eine nach Landesrecht erlaubte grenzständige Bebauung würde die Verwirklichung der Durchgrünung unmöglich machen.

3.7 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen im Baugebiet soll einheitlich erfolgen und ist im Teil 3 unter Pkt. 9 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Dies gilt insbesondere für die Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten. Durch Festsetzung einer gleichmäßigen Gestaltung und durch Einschränkungen soll ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild erreicht werden. Dies gilt v.a. für das Verbot von Wechsellicht und blinkenden oder beleuchteten Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild, der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.

3.8 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließung des Planungsgebietes soll die künftige Niederschlagsbeseitigung entsprechend den Festsetzungen geregelt werden.

Das Regenwasser soll soweit möglich auf dem Grundstück der Versickerung in den Untergrund zugeführt werden.

Das nicht versickerungsfähige Regenwasser fließt einem Rückhaltebecken zu und wird an den Wiesengraben (Riedbach) gedrosselt abgegeben. Das Schmutzwasser wird über eine Sammelleitung der Kläranlage Zandt zugeführt.

Das Netz der Gemeinde Zandt übernimmt die Wasserversorgung des Planungsgebietes, die Stromversorgungen wird über das Netz der Bayernwerke AG – Netzcenter Regen gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikation wird über das Netz des zuständigen Telekommunikationsunternehmens sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird über die Kreiswerke Cham geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle während der Bauphase zu sortieren und einem geeigneten Recyclingsystem zuzuführen sind.

Die Versorgung von Löschwasser wird im Zuge der Erschließung mit Oberflurhydranten gesichert.

6. Umweltbericht

1. Einführung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Zandt soll das Gewerbegebiet „Flurstraße“ ausgewiesen werden. Art und Umfang der Bebauung und Erschließung werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Unmittelbar südwestlich des Planungsgebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zandt Nordost“, der in einem Teilbereich geändert wird.



(Abb. 7 – Luftaufnahme vom 22.06.2025 – Planungsgebiet „rot“)

1.2 Festlegung des Untersuchungsraumes

Gemäß den Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz umfasst der Untersuchungsraum das Gebiet des Bebauungsplanes mit folgenden Flurnummern:
Auf den Flurnummern 630, 634, 635, 635/1, 635/2 und einer Teilfläche der Flurnummer 618 Gemarkung Zandt. Der Änderungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 618, 631 und 632 Gemarkung Zandt.

Durch die geplante Bebauung werden der Naturhaushalt und die Qualität des Landschaftsbildes in der Leistungsfähigkeit potentiell beeinträchtigt. Der Untersuchungsraum befasst sich auch mit dem Umfeld des Planungsgebietes.
Die Höhenlage im Geltungsbereich ist von 442,00 m ü. NHN bis 463,00 m ü. NHN einzuordnen, das Gelände fällt mit etwa 6,4 Prozent nach Süden ab.
Der Geltungsbereich umfasst 37.787 m² ca. 3,8 ha.

2. Bestandserfassung und Projektwirkung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet weist verschiedene Böden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Mit Grundwasser ist zu rechnen.
Im südlichen Baugebiet befindet sich ein Wiesengraben, der teilweise verrohrt wird bzw. in einem Teilbereich naturnah gestaltet wird und zum Riedbach hin entwässert. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Im Anschluss an das Planungsgebiet nach Süden ist die Feldflur als sog. „wassersensibler Bereich“ deklariert. Dieser Begriff ist nach Aussage des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) folgendermaßen definiert: „*Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.*“



(Abb. 8 – Luftaufnahme wassersensibler Bereich)

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch ordnungsgemäßen Umgang mit den Baumaschinen und durch die Einhaltung aller amtlichen Auflagen wird das Schutzgut „Wasser“ nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Gewerbegebiet ist nicht bekannt. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den Acker- und Grünlandflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet beabsichtigt ist, gestört.
Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden.
Überschüssiges Oberflächenwasser wird über neue Regenwasserkanäle dem neuen Rückhaltbecken zugeführt und gedrosselt an den Wiesengraben abgegeben. Der begradigte Wiesengraben wird teilweise verrohrt bzw. naturnah ausgestaltet.
Durch die großflächige Versiegelung kommt es zu einem höheren und beschleunigten Oberflächenwasserabfluss, der Oberboden kann weniger Wasser zurückhalten, die Neubildung von Grundwasser wird vermindert.
Stellplätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind im Planungsgebiet Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.
Nachteile auf die Grundwasserneubildung sind als gering zu erachten.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 2 im Süden und das unmittelbar im Südwesten angrenzende Gewerbegebiet Zandt Nordost vorbelastet. Die nächstliegenden Flächen im betroffenen Gebiet sind als landwirtschaftliche Flächen und Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.
Gewerbeflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen tragen nur in eingeschränktem Maß zur Erholung für den Mensch bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend dem vorhandenen, abfallenden Gelände sind in Teilflächen Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen und kurzzeitigen, optischen Störungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist.

Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen können durch die Bautätigkeit ausgeschlossen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Kreisstraße CHA 2 und des bestehenden Gewerbegebiets als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholung werden sich dauerhafte Störungen entwickeln, die jedoch von geringem Ausmaß sind, da sich Straßen und ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe befinden. Von der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet werden Lärmimmissionen ausgehen. Die zulässigen Emissionswerte wurden vom Büro GEO.VER.S.UM berechnet und festgesetzt. Nachts ist ein Betrieb unter bestimmten Voraussetzungen möglich (z.B. Betrieb nur in Gebäuden, bauliche Abschirmungen, Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände), (siehe Anlage II).

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE „Flurstraße“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Gemeindebereich um Zandt finden sich archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehemaligen Schlosses und der katholischen Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit den darunter liegenden Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen von Zandt, die auf dem nachfolgenden Luftbild als Übersicht dargestellt sind:

Baubedingte Auswirkungen:
keine

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
keine



Abb. 9: Luftaufnahme – Bodendenkmäler

2.4 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Gneisareal (Kristallin) des Bayerischen Waldes. Im Planungsgebiet sind unterhalb der Oberbodenschicht überwiegend Sande anzutreffen, teilweise gibt es schluffige Vermengungen, die sich wasserstauend auswirken und zu einer erhöhten Wassersättigung führen.
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.
Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden.
Der tiefere Untergrund am Standort gesteht aus tektonisch beanspruchten Gesteinen, vorliegend aus Mesomylonit. Oberflächennah stehen nach Angaben der geologischen Karte Fließerden an, dabei handelt es sich um sandige Lehme, zum Teil vermengt mit steinigen und blockigen Komponenten. Aufgrund der Hanglagen und Bachläufe kann davon ausgegangen werden, dass sich auch Schwemmfächer- und Bachablagerungen im Bereich des Planungsgebietes befinden.

<u>Baubedingte Auswirkungen:</u>

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten. Von Bodenverdichtungen durch die Fahrwege der Baufahrzeuge ist auszugehen.

<u>Ergebnis:</u>

Das Schutzgut Boden wird von baubedingten und auch betriebsbedingten Auswirkungen beeinträchtigt und ist von mittlerer Erheblichkeit durch den hohen Versiegelungsgrad einzustufen.

Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Boden im Bereich des Planungsgebietes als anthropogen, überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist der Boden von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.5 Arten und Lebensräume

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf intensivem Grünland auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel hin. Nur wenige angepasste Arten finden dort Nahrung und Lebensraum. Im Norden und Osten setzt sich die intensive Grünland- oder Ackernutzung fort, im Westen und Süden grenzt der Bereich an die bestehende Bebauung im Osten von Zandt an.

Biotope sind im und auch in der näheren Umgebung des Planungsgebietes nicht mehr vorhanden.

Der Ortsbereich von Zandt ist vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

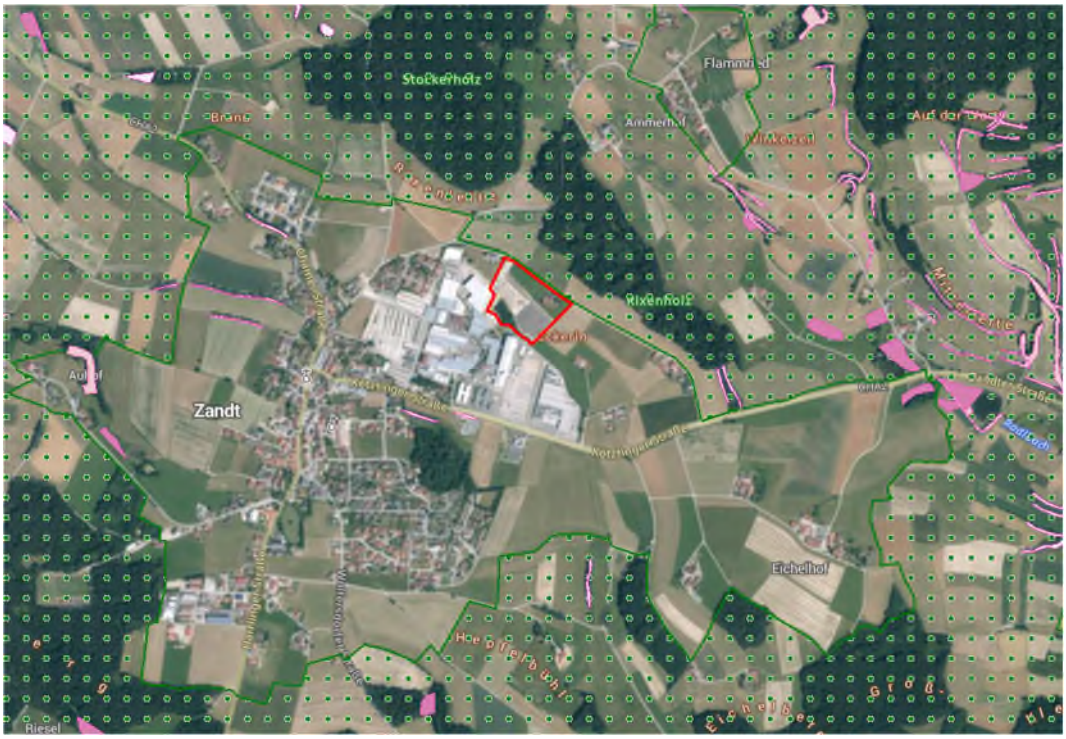


Abb. 10: Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet)

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 6842-371 „Sandgrube bei Schachendorf“ ist nach Nordwesten etwa 1,9 km entfernt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebietes auszuschließen.

Im Bereich des Ortsteils von Zandt sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.



Abb. 11: Schutzgebiete: FFH-Gebiet (braun)

<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):</u>
Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünlandnutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben:

„Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Geschützte Arten, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, sind nicht betroffen.

Zusätzlich wurden vier Begehungen durchgeführt (17.07.2023, 19.10.2024, 15.05.2025 und 09.03.2026), um geschützte Arten aufzufinden. Nach eindringlicher Prüfung der Untersuchungsergebnisse konnten keine Hinweise auf europarechtlich geschützte Arten gefunden werden.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) ist daher nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 12: Blickrichtung Süden – Brachflächen und Grünland

Potenzielle, natürliche Vegetation:
Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald deklariert.

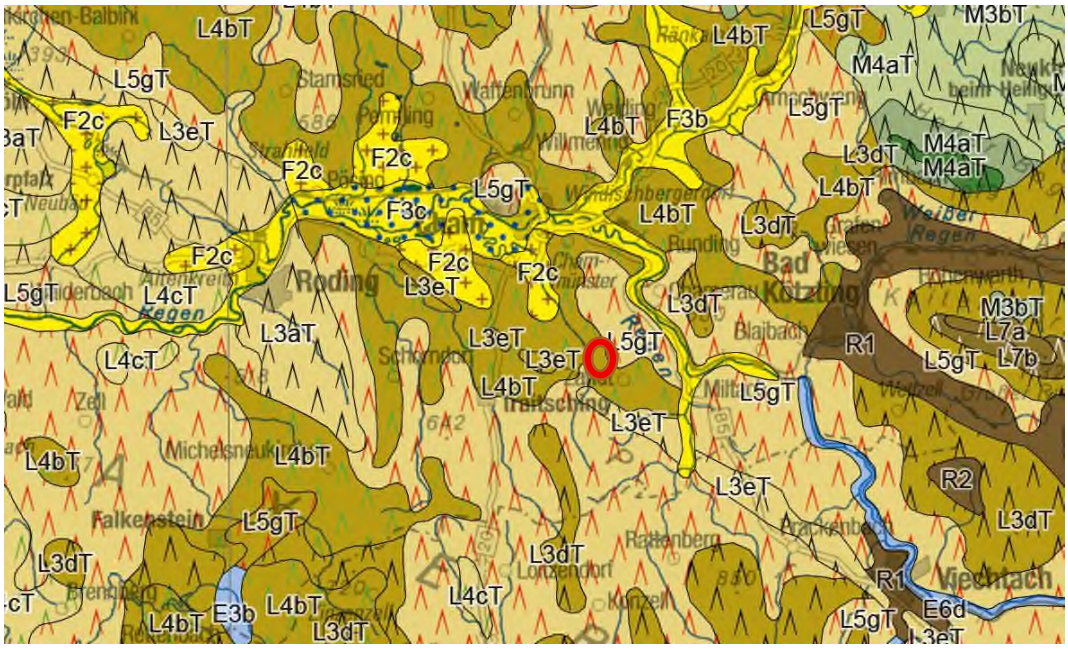


Abb. 13: Ausschnitt aus Karte zur potenziellen, natürlichen Vegetation (LfU)

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche (Maisacker und Grünland) aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.
Formen der potentiellen natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Gewerbegebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die anstehenden Baumaßnahmen werden die angrenzenden Flächen und Lebensräume durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen. Durch Verdichtung und Bodenumlagerungen werden die Standortfaktoren verändert, optische Reize durch den Baubetrieb können zu Störungen führen. Bei der Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Veränderungen durch die Überbauung und der Anlage von dauerhaften Verkehrsflächen werden durch das Vorhaben erzeugt, im täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Durch Grünflächen und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume vor allem für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen.
Die Versiegelung der Bauflächen wird begrenzt, 20% der Flächen dürfen nicht versiegelt werden und es muss ein Anschluss an die Vegetation gegeben sein.

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

2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (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 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 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 das angrenzende, bestehende Gewerbegebiet und die Kreisstraße CHA 2 geprägt.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es durch den Einsatz von Kränen, Baumaschinen, Materialanlieferungen zu optischen Beeinträchtigungen kommen. Bei Beendigung der Bauarbeiten und nach der Gestaltung der Außenanlagen nach den Festsetzungen wird es zu einer Beruhigung in der Landschaftsstruktur und im Landschaftsbild kommen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die bestehende Kreisstraße und das Gewerbegebiet stellen bereits eine erhebliche Beeinträchtigung in das Landschaftsbild dar. Das geplante Gewerbegebiet „Flurstraße“ wird durch eine umfassende Eingrünung an der Nord-, Ost- und Westseite des Planungsgebiets bepflanzt und minimiert die Auswirkungen zur freien Landschaft hin.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet „Flurstraße“ liegt im Westen im Bereich vorherrschender, bestehender Nutzungen und im Osten und Süden in einem bisher landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzten Gebiet.

Das geplante Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 3,8 ha stellt aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße CHA 2 und dem bestehenden „Gewerbegebiet Zandt Nordost“ einen hohen Eingriff in das Landschaftsbild dar.
Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind gewerblich genutzte Flächen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das örtliche Kleinklima ist geprägt durch die Topographie, die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenlauf, das jeweils nutzbare Strahlungspotenzial der Sonne, Strömungsverhalten und Intensität von Wind und spezifische Witterungseinflüsse wie z. B. Nebel. Niederschläge und die Verdunstung von Oberflächenwasser bewirken eine Abkühlung der Umgebung. Gleichzeitig wird das örtliche Kleinklima beeinflusst durch die Bebauung und Bepflanzung.

Die wichtigsten klimatischen Faktoren sind die Solareinstrahlung und deren jahres- und tageszeitliche Schwankung. Die Solareinstrahlung setzt sich aus direkter und diffuser Strahlung zusammen. Die regional unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung hat Einfluss auf das jeweilige Geländeklima.

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich der Gemeinde Zandt liegt bei 7 – 8 °C, der mittlere durchschnittliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 750 – 850 mm, so dass das Gebiet um Zandt als trocken bis mäßig feucht eingeordnet werden kann.

Ackerflächen tragen vom Pflanzenaufwuchs bis hin zur Ernte zur geländeklimatischen Kaltluftentstehung bei. In den übrigen Zeiten, wenn Vegetationsfreiheit besteht, heizt sich die Oberfläche auf. Nachts kühlen diese Flächen stark ab. Bei diesen gravierenden Temperaturunterschieden kommt es zu Windbewegungen, die die feinen nährstoffreichen Bodenbestandteile verwehen und zu einer Verstärkung der Erosion beitragen.

Baubedingte Auswirkungen:
In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Diese Abgase führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luft. Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Zandt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen.

Ergebnis:
Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem bisher landwirtschaftlich als Acker- und Grünland intensiv genutzten Gebiet, für die Frischluftentstehung hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung.

3. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flurstraße“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser.
- Verhinderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Einhaltung der festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

- Technische Anlagen und Aggregate sollen im dem nächstgelegenen Immissionsorten abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden.

- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

3.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grüninseln und Grünstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

3.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den Rändern des Gewerbegebiets

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von großkronigen Baumarten II. Ordnung als Schattenspender und zur Staubbindung in den Stellplatzbereichen.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung von privaten Stellflächen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- geringmöglichste Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsflächenmaßnahmen:

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	37.787 m²
abzgl. Flur-Nrn. 635/1 und 635/2 (70 % durch Ersatzgeld)	9.357 m²
abzgl. Grünfläche	5.022 m²
abzgl. Gewässer	1.210 m²
Gesamtfläche des Eingriffs	**22.198 m²**

Kompensation (lt. des neuen Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop und Nutzungstypen (BNT) geringerer Bedeutung ⇒ 3 Wertpunkte

festgesetzte GRZ = 0,80

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

(22.198 m² x 3 WP x 0,8)	53.275 WP
zzgl. Flur-Nrn. 635/1 und 635/2 (30 % Fehlbetrag für Versiegelung)	5.895 WP
Summe:	**59.170 WP**
abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen) - 20 %:	11.834 WP
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	**47.336 WP**

Ausgleich auf intensiv bewirtschaftetem Grünland (G11) ⇒ 3 Wertpunkte

*Aufwertung **(extern)** mäßig artenreichen seggen- oder*	
binsenreichen Feucht- und Nasswiese (G221) ⇒	*9 Wertpunkte*
Ermittlung des Aufwertungspotentials:	*6 Wertpunkte*

47.336 WP : 6 WP= 7.889 m² **(Externer Ausgleich)**

Die Firma Zollner Elektronik AG stellt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsflächen in Höhe von 7.889 m² zur Verfügung.

1.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch den Bebauungsplan „Flurstraße“ und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zandt Nordost“ vorgesehen:

<u>Entwicklungsziel ökologisch hochwertigere Fläche auf externer Ausgleichsfläche:</u>

Anlage, Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes in der Aue des Haidbaches mit Ufergehölz-Hochstauden-, Hecken- und Feuchtwiesen-Flächen:

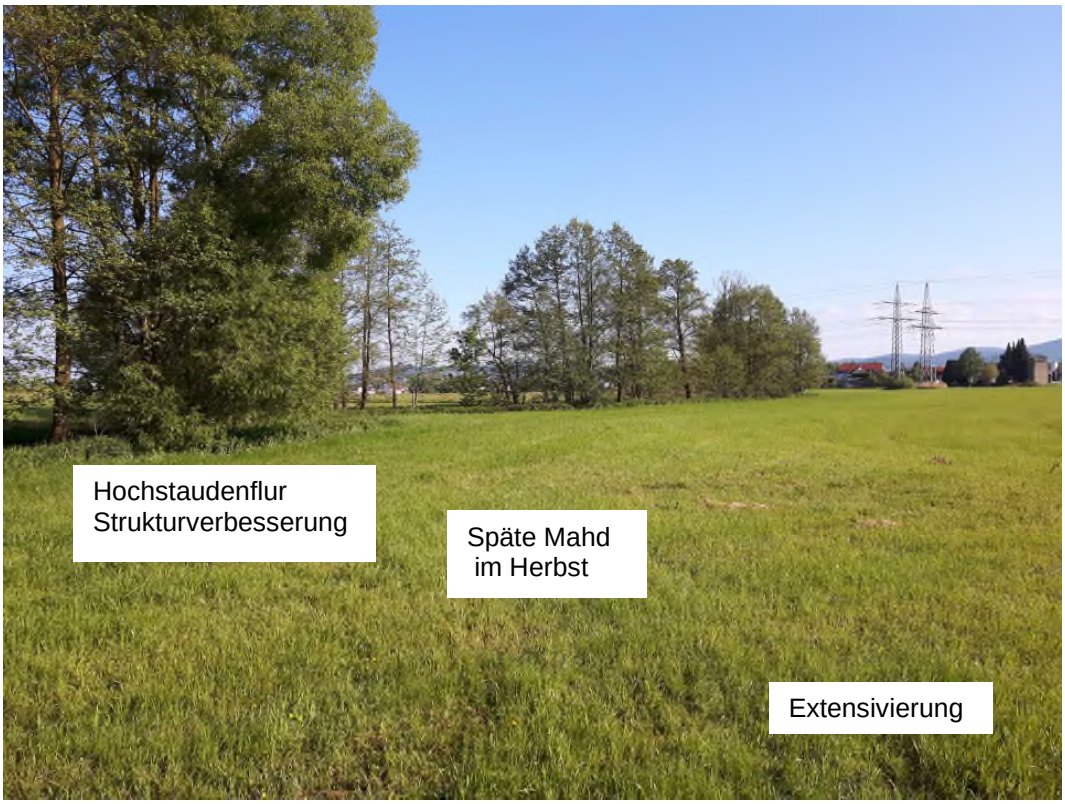


Abb. 14: geplante Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 1546/1, 1548 und 1549 Gemarkung Altenmarkt, Blickrichtung nach Norden

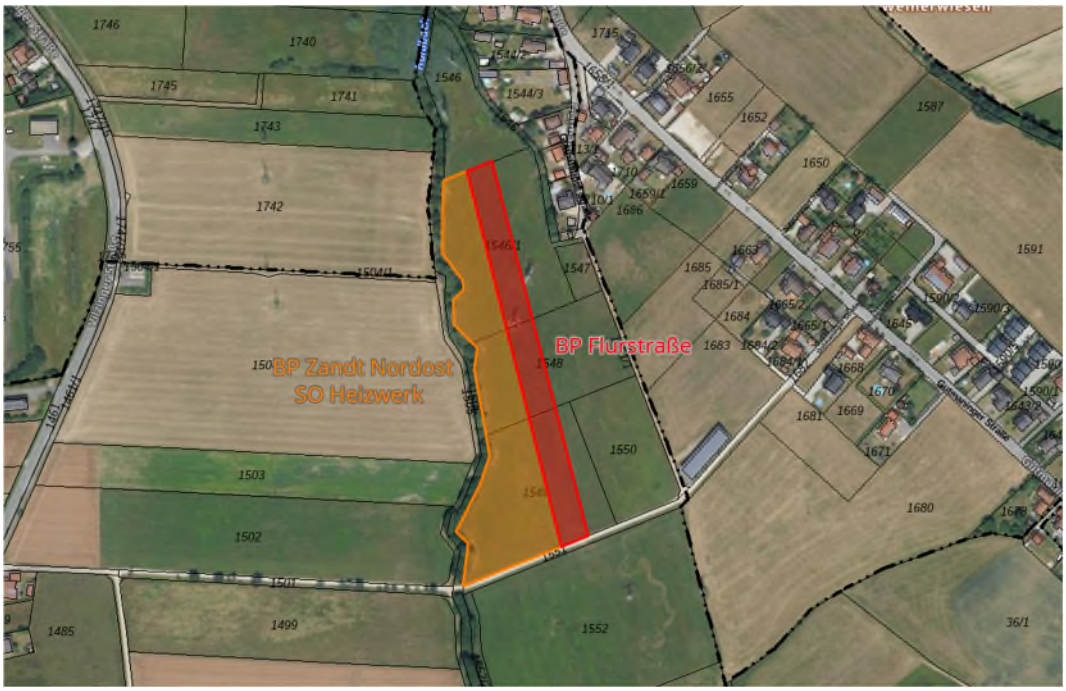


Abb. 15: geplante Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 1546/1, 1548 und 1549 Gemarkung Altenmarkt, frühere Verfahren (orange), aktuelles Verfahren (rot)

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1546/1, 1548 und 1549 Gemarkung Altenmarkt) östlich von Tasching sollen durch nachstehende Maßnahmen Richtung Osten aufgewertet werden:

- Herausnahme des Wiesenstreifens aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung: keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung der Feuchtwiese von Bewuchs durch einen späten Erstschnitt (ab 01.06.), mindestens ein- und maximal zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- Anlage Abschnittsweiser Gehölzstreifen durch Pflanzung standortheimischer, auetypischer Gehölze oder Setzung von Steckhölzern
- Grünland ist außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen aufzuforsten.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 7.889 m² angesetzt.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf den Fl.-Nrn. 1546/1, 1548 und 1549 Gemarkung Altenmarkt sollen einen naturnahen Hecken- und Magerstandort mit Gewässeranbindung 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 Bachauenbereichen vergrößert, das bestehende Biotop am Haidbach wird durch die Maßnahmen nach Osten hin erweitert. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen wird spätestens zwei Jahre nach Baubeginn hergestellt. Die Entwicklungspflege ist für Feuchtwiesen 7 Jahre und für Gehölzpflanzungen 10 Jahre festgelegt, jedoch müssen Ausgleichsflächen so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt; eine landwirtschaftlich extensive Nutzung bzw. Pflege wird gewährleistet.

1.3 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 Gewerbegebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken-, Feldgehölzränder und Auengehölze entlang von Bächen in der Umgebung des Planungsgebietes.

Cham, den 30.07.2026

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de