



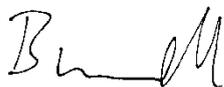
Gemeinde Lohberg

„Gewerbegebiet Neuschrenkenthal“ gem. § 8 BauNVO

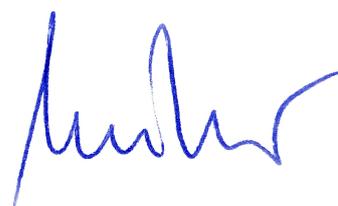
Planungsstand: 26.03.2025

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
D. Begründung mit Umweltbericht	10

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung durch das Büro GEO.VER.S.UM vom 27.03.2025



Planverfasser:



Gemeinde Lohberg

Franz Müller
1. Bürgermeister

Rathausweg 1a
93470 Lohberg
Tel.: 09943/9413-0
Fax: 09943/9413-20
poststelle@lohberg.de

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

Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3, ausgenommen davon sind Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, 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 wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE): max. GRZ: 0,80

- 4.2 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE): max. BMZ: 10,0

- 4.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,00 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der geplanten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand bis zur Oberkante der Dachhaut.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie offene Bauweise festgesetzt, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 60 m zulässig.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

6. Bauliche Festsetzungen

Dachform: Flach-, Sattel- und Pultdach

Dachneigung: max. 0° bis 20°

PV-Anlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

Für die Gebäudeausstattung notwendige Tanks können außerhalb der Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von max. 12,0 m errichtet werden.

8. Erschließung, Stellplätze und

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Ortsstraße „Aubachweg“.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

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. 6,0 m Höhe zulässig, dabei darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

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

10. Dach-, Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Sämtliche anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

Eine Gewässerbenutzung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, TRENGW).

11. Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf gemessen. Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m. Die Neigung von Böschungen wird auf 1:1,5 begrenzt. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und gem. Art. 36 BayBO mit Umwehrungen zu errichten. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Als Einfriedung sind Metallzäune mit senkrechten Stäben oder Drahtzäune in silbergrauen Farben bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00 m zulässig, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

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

12. Beleuchtungssysteme

Im Gewerbegebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 K zu verwenden.

13. Immissionsschutz / Lärmschutz

Zulässige Schallemissionen

13.1 Durch eine im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebietsfläche kann es zukünftig zu weiteren Gewebelärmeinträgen in gewissem Umfang kommen. Diese mögliche planerische Zusatzbelastung wurde nach DIN 45691 entsprechend berücksichtigt.

13.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neuschrenkenthal" und hier auf den Teilflächen „TF 1“ und „TF 2“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schalleistung 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:

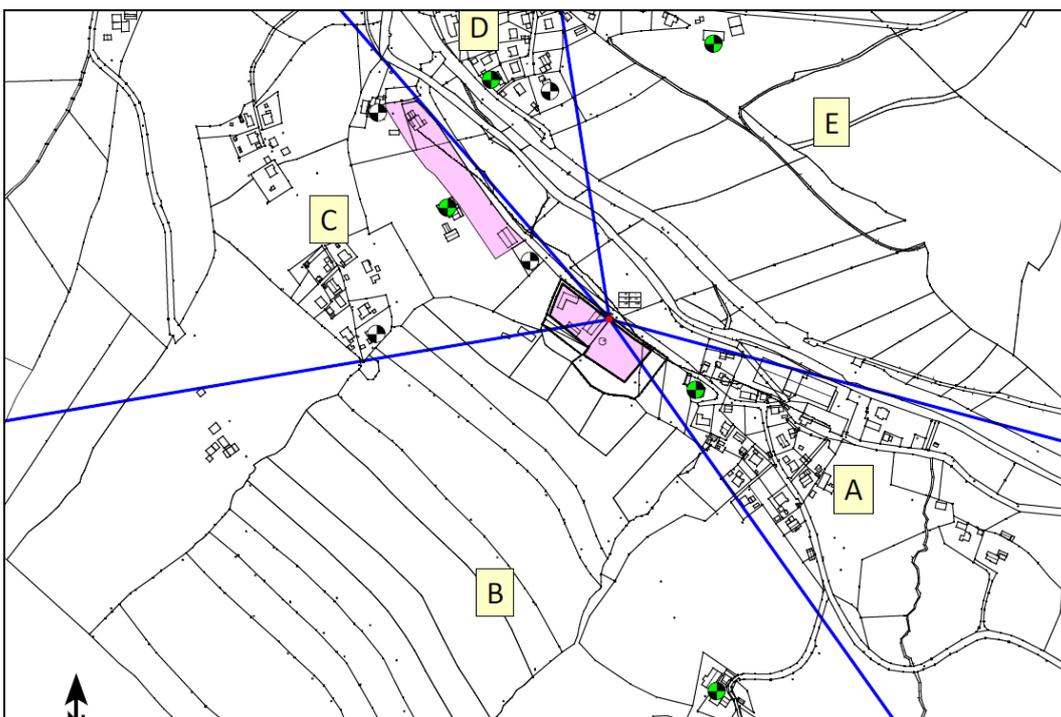
Lärmkontingente L_{EK} Tag/Nacht pro m^2 in dB(A), ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	65	60	A	0	0
TF 2	65	59	B	0	6
			C	0	0
			D	0	1
			E	0	6

Sektor	Anfang	Ende
A	105,1	351,2
B	144,8	105,1
C	260,4	144,8
D	319,2	260,4
E	351,2	319,2

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

Referenzpunkt UTM32	X	Y
Koordinaten	796423,39	5455467,12

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LE_{K,i}$ durch $LE_{K,i,j}$ zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuschrenkenthal“) 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 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.
- 13.4 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.
- 13.5 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind auf der Teilfläche „TF 2“ ausnahmsweise zulässig.

14. Grünordnerische Festsetzungen

14.1 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.

14.2 Pflanzliste

Für die geplanten Grünflächen stehen gemäß der Liste 403 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
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*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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. 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.
6. Emissionen / Immissionen
Immissionen aus Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2154 im Norden sind von der ansiedlungswilligen Firma hinzunehmen.
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
7. 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.
8. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Lohberg zu verständigen.
9. 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.
10. 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 Abstandzone 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.
11. Auf maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans kann weiterer Gewerbelärm einwirken. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung entsprechend berücksichtigt.
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. Mit jedem Bauantrag kann ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neuschrenkenthal" eingefordert werden. Die Berechnungen müssen dann gemäß § 12 BauVorIV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

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

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Gemeindebereich Lohberg wird zur Ansiedlung und Weiterentwicklung dringend nach Gewerbeflächen gesucht. Eine ausreichend große Fläche soll ausgewiesen werden, um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Modernisierung seiner Anlagen an einem neuen Standort zu geben. In der Umgebung befinden sich schon Gewerbebetriebe, der gemeindliche Bauhof wird in das geplante Gewerbegebiet integriert. Das Ortsbild wird durch das Gewerbegebiet im Anschluss an die im Westen und Norden bestehende Bebauung nach Süden hin erweitert.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung stellt in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen für die Verwirklichung des Gewerbegebietes „Neuschrenkenthal“ zur Verfügung.

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist eine Abwanderung der heimischen Firmen in die umliegenden Gemeinden, v. a. in das Oberzentrum Cham und das Mittelzentrum Bad Kötzting zu erwarten, da das derzeitige Angebot in der Gemeinde Lohberg nicht mehr den Ansprüchen ortsansässiger Firmen gerecht wird.

Im Bereich der Gemeinde Lohberg liegt das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand am Aubachweg, der im Nordwesten eine Anbindung zur Staatstraße St 2154 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 der ortsansässigen Betriebe baute in der Vergangenheit einen erheblichen gewerblichen Entwicklungsdruck auf.

Die Gemeinde Lohberg 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 das geplante Gewerbegebiet „Neuschrenkenthal“ sowohl innerhalb des Baugebietes als auch auf externer Fläche ausgewiesen.

Aufgrund der Lagegunst des Standortes verbunden mit der Grundstücksverfügbarkeit waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine alternativen Standorte zu prüfen. Ein Teil der Fläche kann auch der Natur zurückgegeben werden. Insofern waren unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauungsdichte sowie der architektonischen Ausgestaltung zu prüfen.

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

1.4.4 Kooperation und Vernetzung

Grundsatz: Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend –

- *vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,*
- *Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,*
- *regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie*
- *die Innovationsfähigkeit erhöht*

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 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).

3. Wirtschaft

3.1 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.

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft 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.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

1.3.2 Regionalplan

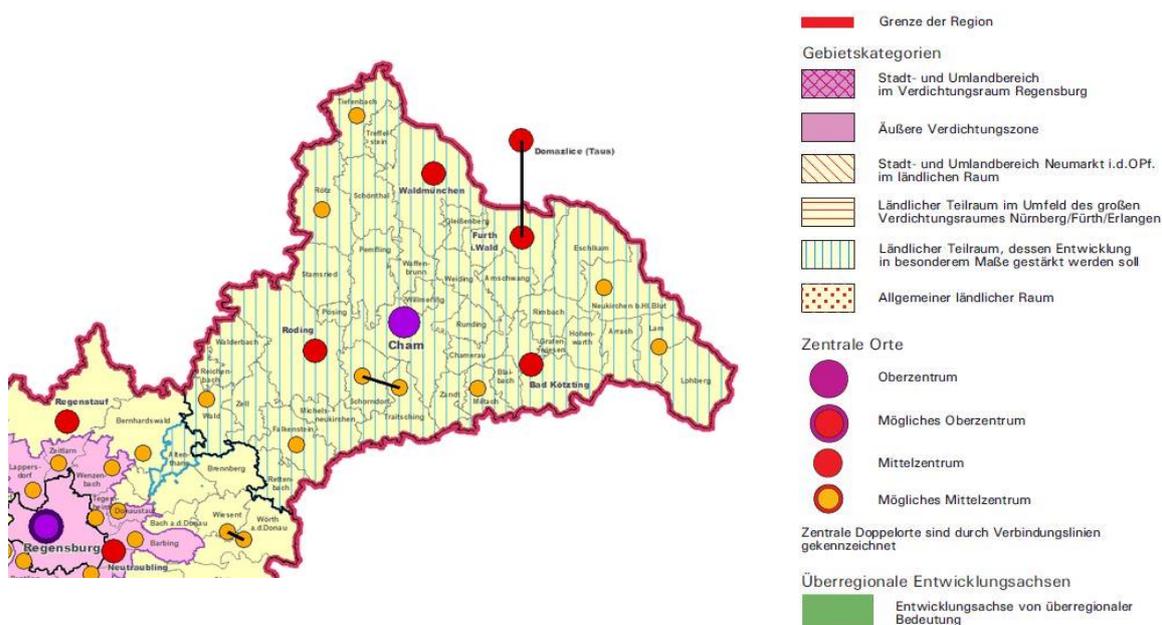


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Lohberg 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 Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 10. Dezember 2019 (in Kraft getreten am 01. März 2020) ist die Gemeinde Lohberg als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für technische Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland werden geeignete Stellen geschaffen und gesichert.

Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohberg ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für Gemeinbedarf bzw. land- und forstwirtschaftlichen Fläche dargestellt. Die notwendige 4. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neuschrenkenthal einem Ortsteil von Lohberg und grenzt im Nordosten an den Aubachweg an, die übrigen Ränder sind mit lückigem Nadelholzforst umgeben.
Die Größe des gesamten Gewerbegebietes beträgt ca. 1,4 ha.
Die Flur-Nr. 624/2 und Teilflächen der Flurnummern 615 und 624/3 der Gemarkung Lohberg sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist relativ eben, im Süden befindet sich eine leichte Geländeneigung mit etwa 2 % in Richtung Norden. Der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 544 bis 549 m ü. NHN.
- 3.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.4 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 3: Luftaufnahme geplantes „Gewerbegebiet Neuschrenkenthal“

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Im Parallelverfahren) als Gewerbegebiet „Neuschrenkenthal“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nr. 624/2 und Teilflächen der Flurnummern 615 und 624/4 der Gemarkung Lohberg, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
Die max. GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland	8.573 m ²	65 %
Grünflächen	948 m ²	7 %
Ausgleichsflächen	3.585 m ²	28 %
Bruttobauland	13.106 m²	100 %

5. Erschließung

5.1 Das Planungsgebiet wird über den „Aubachweg“ in Richtung Nordwesten an die Staatsstraße St 2154 angebunden.

5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lohberg sichergestellt.

Die Abwässer werden an den bestehenden Mischwasserkanal in der öffentlichen Straße „Aubachweg“ angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich erwünscht und zulässig, sofern es der Untergrund zulässt.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

5.3 Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die festgesetzte höhengestaffelte Waldmantelgestaltung durch heimische Sträucher und Bäume im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes dienen als Pufferzonen hin zu den angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen. Bestehende Hecken oder Bäume im Bereich des Waldmantels bleiben erhalten bzw. werden in diesen integriert.

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

7.1 Standort

Das geplante Gewerbegebiet „Neuschrenkenthal“ liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortschafts Neuschrenkenthal in der Gemeinde Lohberg, das Planungsgebiet wird von lückigem Nadelholzforst umgeben und liegt an direkt am Aubachweg.

Das Gelände ist relativ eben, im südlichen Bereich gibt es eine leichte Hangneigung von ca. 2 % in Richtung Norden, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von etwa 544 bis 549 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Planungsgebiet ist überwiegend Grünland vorherrschend, das jedoch aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wurde. Im mittleren Teil der Flur-Nr. 615 befindet sich eine Restfläche eines Nasswiesen-Biotops mit einzelnen Gehölzen junger Ausprägung. Diese Restfläche ist brachgefallen und hat keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Die Fläche stellt aufgrund des weitgehenden Fehlens von Gehölzstrukturen keinen optimalen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse dar. Es kommen nur übliche Vogelarten vor. Ein Reptilienvorkommen ist aufgrund der Brachflächen und Ablagerungen nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet ist von Sträuchern und lückigem Nadelwald umgeben. Im Wald findet man viele Felsen, alte Trockenmauern und Totholz. Bei dem geplanten Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanung berührt werden. Da im Planungsgebiet keine für den Artenschutz relevanten Gehölze beeinträchtigt werden, ist ein Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.



Abb. 4: geplantes Gewerbegebiet, Blickrichtung Nordwesten

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Der Ortsteil Neuschrenkenthal der Gemeinde Lohberg liegt auf 544 – 600 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. 800 – 850 mm.

Ergebnis:

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

7.5 Boden / Wasser

Im Untersuchungsgebiet ist mit pleistozäner Fließerde zu rechnen. Im tieferen natürlichen Untergrund ist ein Übergang zum Felsgestein des kristallinen Grundgebirges mit ggf. darüberliegenden Verwitterungs- / Zersatzdeckschichten zu erwarten. Auf dem Wiesenhang ist mit einer mehrere Dezimetern mächtige Mutterbodenauflage zu rechnen.

Aufgrund der Lage im kristallinen Grundgebirge ist mit keinem einheitlichen Porengrundwasserleiter zu rechnen. Es sind jedoch unterschiedlich stark zulaufende Schicht- / Kluftwässer in durchlässigeren Bereichen zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhaben- gebiet kann auf dem anstehenden Boden nicht versickern.

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Weißen Regen grenzt zwar nördlich an das Planungsgebiet an, liegt jedoch außerhalb und ist daher nicht betroffen.

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets wird vom HQ_{extrem} des Weißen Regen berührt. Die Darstellung des HQ_{extrem} beruht auf einer Berechnungsgrundlage. Tatsächlich gab es aber laut Aussagen Ortsansässiger in diesem Bereich bisher keine Überschwemmungen. Dennoch ist es ratsam, Gebäude und Anlagen ggf. ausreichend gegen zukünftige Hochwasserereignisse zu sichern.

Ergebnis:

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

7.6 Kultur / Sachgüter

Nicht betroffen.

7.7 Pflanzen / Tiere

Im Planungsgebiet ist brachgefallenes Intensivgrünland mit verfilztem Bestand aus Altgras vorzufinden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Biotop, welches jedoch in seiner Urform nicht mehr vorhanden ist. Mit der Biotop-Nr. 6844-0144-001 ist es folgendermaßen beschrieben:

„Nasswiesenabschnitte in Neuschrenkenthal.

Teilfläche (1): Das Nordeck wird noch mitgemäht, der Rest liegt brach und verhochstaudet allmählich. Die ursprüngliche Nasswiesenvegetation ist teils schon stark degradiert und dann flatterbinsenreich mit Hohlzahn, Hahnenfuß und Klee. Der gemähte Teil ist noch schön fadenbin- sen-, waldsimsen- und pfeifengrasreich.“



Abb. 7: Luftaufnahme – FFH-Gebiet (rot)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet: 6844-371 „Oberlauf des Weißen Regens bis Kötztling mit Kaisersbachaue“ grenzt im Norden an das Planungsgebiet an (Auenbereich des Weißen Regens), ist aber vom Vorhaben nicht betroffen.

Naturschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstliegende Naturschutzgebiet „Arracher Moor“ befindet sich in ca. 4 km Entfernung.

Potentielle, natürliche Vegetation:

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet wäre ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Südlich des Planungsgebiets grenzen als potentielle natürliche Vegetation Hainsimsen-Tannen-Buchenwälder, örtlich mit Kiefern- und Birkenmoorwäldern sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwäldern an.

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch eine brachgefallene intensive landwirtschaftliche Flächennutzung aus, z. T. mit Nasswiesenresten. An das Planungsgebiet grenzt ein Nadelholzforst an.

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

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende Bebauung bzw. die forstwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Versorgungsleitungen und Wege werden gebündelt.

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 geringe Erheblichkeit einzustufen.

7.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum–Einheit „Hinterer Bayerischer Wald“ (Quelle: LfU).

Der Hintere Bayerische Wald ist eine von ausgedehnten Wäldern charakterisierte Mittelgebirgslandschaft. Er liegt auf einer breiten Aufwölbungszone, deren höchste Erhebungen Arber (1456 m ü. NHN) und Rachel (1453 m ü. NHN) sind. Der Nordwestteil gliedert sich in drei herzynisch streichende Rücken. Im Untergrund stehen Gabbro-Amphibolite, Glimmerschiefer, Gneise und Granitintrusionen an. In 900 bis 1100 m ü. NN befinden sich Karseen; Moränenreste reichen bis auf 800 m ü. NN herunter. In dem bis auf wenige Grünlandbereiche bewaldeten Gebiet dominieren Fichtenforste, bei Zwiesel und Kaitersberg befinden sich nur noch schwachwüchsige Birken, Kiefern und Wacholder. In den Höhenlagen sind vielfach Windwurfschäden in den Fichtenforsten zu bemerken.

Neben der forstlichen Nutzung kommt dem Fremdenverkehr hohe Bedeutung zu. Natürliche Wälder, Quellen, Bäche, Hoch- und Niedermoore und sowie Trockenstandorte sind die relevanten Lebensräume der Landschaft. Das Arbermassiv, das sich durch Latschenkrummholzbestände und subalpine Vegetation im Gipfelbereich auszeichnet, und das Falkensteinmassiv sind sehr wertvolle Bereiche, da sie aufgrund des großen Anteils naturnaher Wälder Ausgleichsräume in der ansonsten agrarisch genutzten Region darstellen. Die kaum erschlossenen Grenzkammwälder sind geeignete Rückzugsräume für Auerwild und Luchs, der Bereich des Regens ist Fischottergebiet. Allerdings sind die Urwaldbestände auf geringe Reste zusammengeschumpft, so in den Waldschutzgebieten Höllenbachspreng, Mittelsteighütte und Arberseewand. Problematisch ist neben der Gewässerversauerung die zunehmende Erschließung der Wälder, Schädigung der Forste durch die Luftbelastung und die un gelenkte Erholungsnutzung z.B. am Arber. Große Bereiche im Zentrum der Landschaft werden vom Nationalpark "Bayerischer Wald" eingenommen.

Im Bereich von Neuschrenkenthal ist die Landschaft allgemein von einem hügeligen Charakter geprägt, entlang der Hänge hinauf zu den angrenzenden Bayerwaldgipfeln. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Weißen Regen hin entwässern. Feldgehölze, Auengehölze und Waldränder bilden den facettenreichen Charakter der näheren Umgebung des Tals.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt. Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bebauung im Westen des Planungsgebietes, durch den Aubachweg sowie durch eine oberirdische 20 kV-Leitung im Norden durchschnitten. Der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet 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. 14) zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

8. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

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

8.1 Schutzgut Wasser

- Abführung des Oberflächenwasser durch wasserdurchlässige Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten
- Gebäude und Anlagen ggf. ausreichend gegen zukünftige Hochwasserereignisse sichern

8.2 Schutzgut Mensch

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

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollen im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

8.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

8.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- 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.

8.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelährgehölzen in der Eingrünung
- 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.

8.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Begrünung der Böschungen und Stützmauern
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen

8.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zur Staubbindung.
- Pflanzung eines höhengestaffelten Waldmantels im Südwesten und Südosten

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen

9. Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	13.106 m ²
abzgl. best. Gebäude, Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün	4.115 m ²
abzgl. Grünflächen	948 m ²
abzgl. Waldflächen	3.585 m ²
Gesamtfläche (Änderungsbereich) des Eingriffs	4.458 m²

Vorhandene Biotop und Nutzungstypen (BNT):

- Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221) mit 600 m²
- Intensivgrünland, brachgefallen (G12) mit 3.621 m²
- Strukturarme Altersklassen Nadelholzforste, mittlere Ausprägung (N712) mit 237 m²

Die Nasswiese mit 600 m² ist nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Für die Zerstörung gesetzlich geschützter Biotope ist eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatSchG erforderlich. Die Biotope sind dabei in gleicher Art und Umfang an anderer Stelle auszugleichen.

Für das überplante Intensivgrünland mit 3621 m² sowie den Nadelholzforst mit 237 m² erfolgt eine Kompensation lt. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft und BayKompV:

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensräume

- G12 mit 3.621 m² ⇒ 5 Wertpunkte
- N712 mit 237 m² ⇒ 4 Wertpunkte

festgesetzte GRZ = 0,80

Ermittlung Ausgleich in Wertpunkten:

3.621 x 5 WP x 0,8	14.484 WP
237 x 4 WP x 0,8	758 WP
<u>abzgl. Planungsfaktor (festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen) - 20 %:</u>	<u>3.048 WP</u>
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:	12.194 WP

Ausgleich auf strukturarme Altersklassen Nadelholzforste, mittlere Ausprägung (N712)
⇒ 4 Wertpunkte

Aufwertung zu

<u>Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12):</u> ⇒	<u>9 Wertpunkte</u>
<u>Ermittlung des Aufwertungspotentials:</u>	<u>5 Wertpunkte</u>

12.194 WP : 5 WP = 2.439 m² (**interner Ausgleich**)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausgleichsfläche in Höhe von 2.439 m² zur Verfügung gestellt.

9.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante Gewerbegebiet „Neuschrenkenthal“ vorgesehen:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt der Ausgleich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch auf einer externen Fläche.

Der Ausgleich der betroffenen Nasswiese erfolgt extern auf Flur.-Nr. 800, Gemarkung Lohberg. Hier wird auf einer Fläche von 600 m² ein Feuchtwiesenkomplex mit einer temporär feuchten Geländemulde geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird auf Teilflächen der Flurnummern 615 und 624/3 Gemarkung Lohberg auf einer Fläche von 2.439 m² ein gestufter Waldmantel hergestellt. Die Ausgleichsfläche wird auf einer größeren Fläche (3.585 m²) umgesetzt, damit sich ein einheitlicher Bestand (Waldrand) entwickeln kann. Das Guthaben an Ausgleichsfläche steht der Gemeinde für andere Vorhaben zur Verfügung.

9.2.1 Entwicklungsziel:

Entwicklung einer ökologisch hochwertigeren Fläche auf externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flur.-Nr. 800 Gemarkung Lohberg: Anlage, Entwicklung und Pflege einer Feuchtwiese mit einer temporär feuchten Geländemulde mit einer Furche als Anbindung an den westlichen, teilweise wasserführenden Graben.

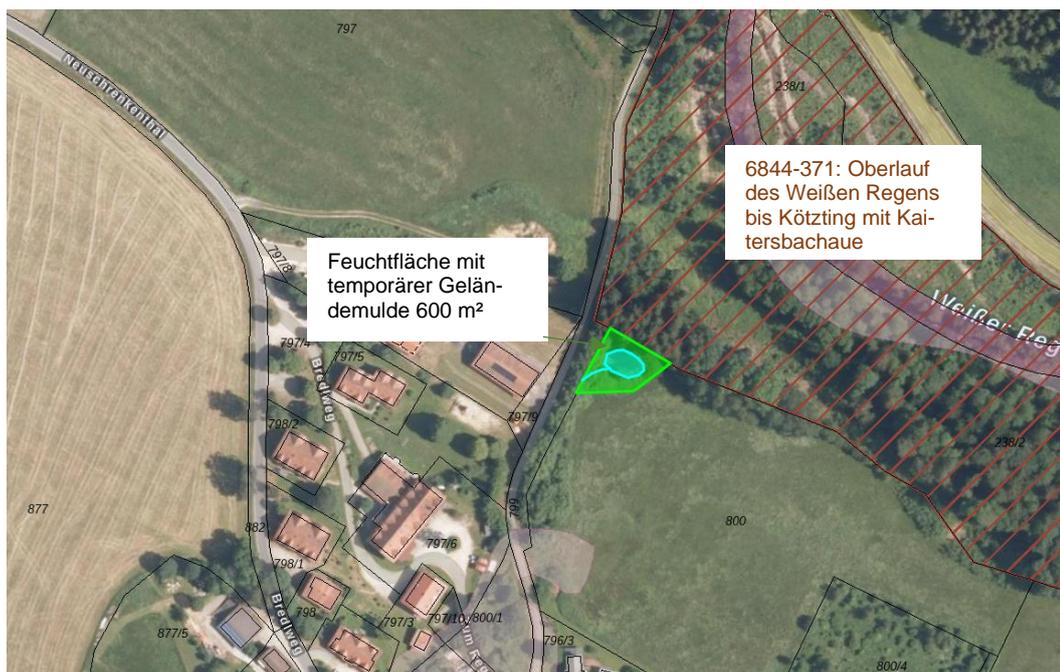


Abb. 7: gepl. externe Ausgleichsfläche (grün / blau), Biotope (rosa), Natura 2000 Fläche (braun), Fl.-Nr. 800 Gmkg Lohberg

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Fl.-Nr. 800 Gemarkung Lohberg) im Norden ist größtenteils mit Rubus-Beständen und sukzessiven Gehölzaufwuchs bestockt, soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden, westlich der Teilfläche verläuft ein gelegentlich wasserführender Graben zum Weißen Regen:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Entfernen des sukzessiven Gehölzaufwuchs und der Rubus-Bestände.

- Modellieren einer ca. 100 m² großen temporären Geländemulde mit max. 30 cm Wassertiefe und einer Furche zur Anbindung an den teilweise wasserführenden Graben, damit bei starken Regenereignissen Wasser in die Geländemulde dringt und zur dauernden Durchfeuchtung beiträgt.
- Dünnere Auftrag von Oberboden
- Freihalten von Bewuchs durch eine späte Mahd, mindestens ein- bis zweimalig pro Jahr, das anfallende Mähgut muss beseitigt werden.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 600 m² angesetzt. Die Fläche wird rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Entwicklung einer ökologisch hochwertigeren Fläche auf interner Ausgleichsfläche südlich und östlich des geplanten Gewerbegebiets: Anlage, Entwicklung und Pflege eines gestuften Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte angrenzend zu einem bestehenden Nadelholzforst.

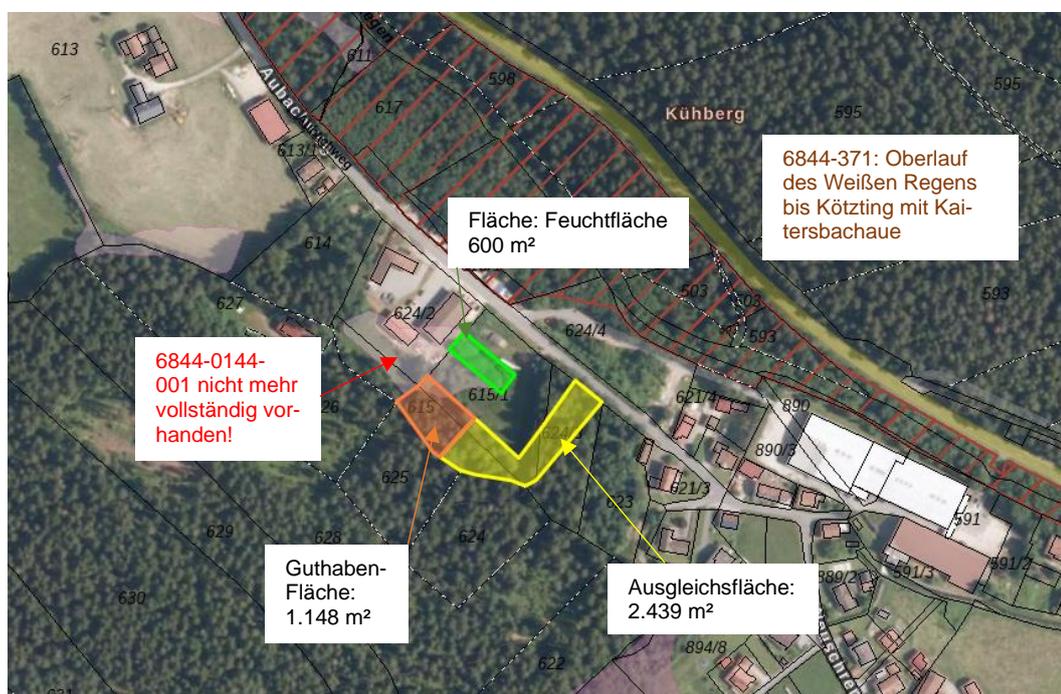


Abb. 8: gepl. interne Ausgleichsfläche (gelb / orange), Biotope (rosa), Biotoprestfläche (grün), Natura 2000 Fläche (braun), Fl.-Nrn. 615 und 624/3 Gmkg Lohberg

Der Randbereich des bestehenden Nadelholzforsts östlich und südlich des geplanten Gewerbegebiets soll durch nachstehende Maßnahmen zu einem gestuften Waldmantel aufgewertet werden:

- Herausnahme des Waldes aus intensiver forstwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung.
- Auflockerung der Baumschicht und gezielte Entfernung einzelner Bäume (Nadelbäume), um eine Stufigkeit im Waldmantel zu erreichen und eine Überschattung des Strauchgürtels und des Krautsaumes zu verhindern.
- Ergänzend einheimische und standortgerechte Sträucher sowie einzelne kleine Bäume in höhengestaffeltem Aufbau anpflanzen.
- Aufwertung des Waldrandes durch Kleinstrukturen wie Steinschüttungen, Erdhaufen, Belassen von stehendem und liegendem Totholz.
- Anlage von Buchten (Verlauf in Wellenlinien) entlang des Waldrandes um die Kleinstrukturen einer besseren Besonnung auszusetzen.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung des Waldsaums von Bewuchs durch einmalige jährliche späte Mahd, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung um Verwaldung und Verbuschung zu verhindern.
- Evtl. Ersatz der Mahd durch eine extensive Beweidung.

- Rückschnitt des Strauchgürtels in Etappen alle 5 bis 10 Jahre um natürlich auftretende Waldbäume zu entfernen und um eine Übersattung des Krautsaumes zu verhindern.



Abb. 8: Skizze Waldmantel: stufiger Aufbau aus Krautsaum, Kleinstrukturen, Strauchgürtel und Waldmantel

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 2.439 m² angesetzt. Die Fläche wird rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf den Fl.-Nr. 615 und 624/3 Gemarkung Lohberg sollen einen vielschichtig aufgebauten Waldmantel schaffen. Mit den Ausgleichsflächen werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten. Es wird ein Übergangsbereich zwischen Wald und Offenland geschaffen, der den Biotopverbund langfristig fördert.

9.3. 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 Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Waldränder und Feldgehölze in der Umgebung des Planungsgebietes.

10. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Abschluss des Bauleitverfahrens, im Sommer 2025 begonnen werden.

Cham, den 26.03.2025