

DECKBLATT

Stadt Waldmünchen, Landkreis Cham
Änderung Flächennutzungsplan

betreffend das Grundstück Fl.Nr. 41, 41/1, 42,581/3
Gemarkung Waldmünchen

PLANUNG:

AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN

Aumann + Bauernfeind Architekten GbR

Marktplatz 6

93449 Waldmünchen

Tel. 0 99 72 | 90 38 9-0

info@aumann-bauernfeind.de

01.06.2022

Datum



MASSTAB:

1:5000

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT.....	1
INHALTSVERZEICHNIS.....	2
A BEGRÜNDUNG	4
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
B UMWELTBERICHT.....	4
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen.....	4
1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	4
1.1.1 Gebietskategorie	4
1.1.1.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf	4
1.1.1.2 Siedlungsstruktur	5
1.1.1.2.1 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot.....	5
1.1.1.3 Land- und Forstwirtschaft	5
1.1.1.3.1 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft.....	5
1.1.1.3.2 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen.....	6
1.1.1.3.3 Wald und Waldfunktion.....	6
1.1.1.4 Regionalplan	6
1.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets	8
2.1 Umgriff	8
2.2 Höhenlage	8
2.3 Baugrund	9
2.4 Denkmäler	9
2.5 Altlasten	9
3. Geplante bauliche Nutzung.....	9
3.1 Umgriff	9
3.2 Allgemeine Nutzung	9
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.4 Flächennutzung:	9
4. Erschließung	9
4.1 Verkehr	9

4.2	Wasserversorgung	10
4.3	Abfall	10
5.	Gestalterische Ziele der Grünordnung	10
6.	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 BauGB	10
6.1	Standort	10
6.2	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	10
6.3	Menge/Emission	11
6.4	Klima/Luft	11
6.5	Boden/Wasser	11
6.6	Kultur/Sachgüter	11
6.7	Pflanzen/Tiere	11
6.8	Landschaftsbild	14
7.	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -reduzierung.....	15
7.1	Schutzgut Wasser	15
7.2	Schutzgut Mensch.....	15
7.3	Schutzgut Kultur und Sachgüter	15
7.4	Schutzgut Boden	15
7.5	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	15
7.6	Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild.....	16
7.7	Schutzgut Klima / Luft	16
7.8	Grünordnerische Maßnahmen.....	16
8.	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
8.1	Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung	16
8.2	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	17
8.3	Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz.....	17
C	VERFAHRENSVERMERKE	18
D	ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5.000)	19

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der in Ast ansässige Gewerbebetrieb muss dringend erweitert werden. Der neu geplante Erweiterungsbau ist aktuell nicht in einem Bebauungsplan erfasst. Demzufolge wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Hierzu wird ein Teil, des bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen Grundstücks, als Gewerbegebiet beplant. Das Ortsbild von Ast wird durch das Gewerbegebiet im Anschluss an den best. Gewerbebetrieb westlich der Dorfstraße erweitert. Das neue Gewerbegebiet wird über den bisherigen Gewerbebetrieb erschlossen und bildet dann eine neue Einheit die den Ort zur westlich gelegenen Landwirtschaftlichen Fläche abgrenzt.

B UMWELTBERICHT

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der Gemeindeteil Ast liegt gehört zur Stadt Waldmünchen und ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als allgemein ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch der Gemeindeteil Ast sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Situation.

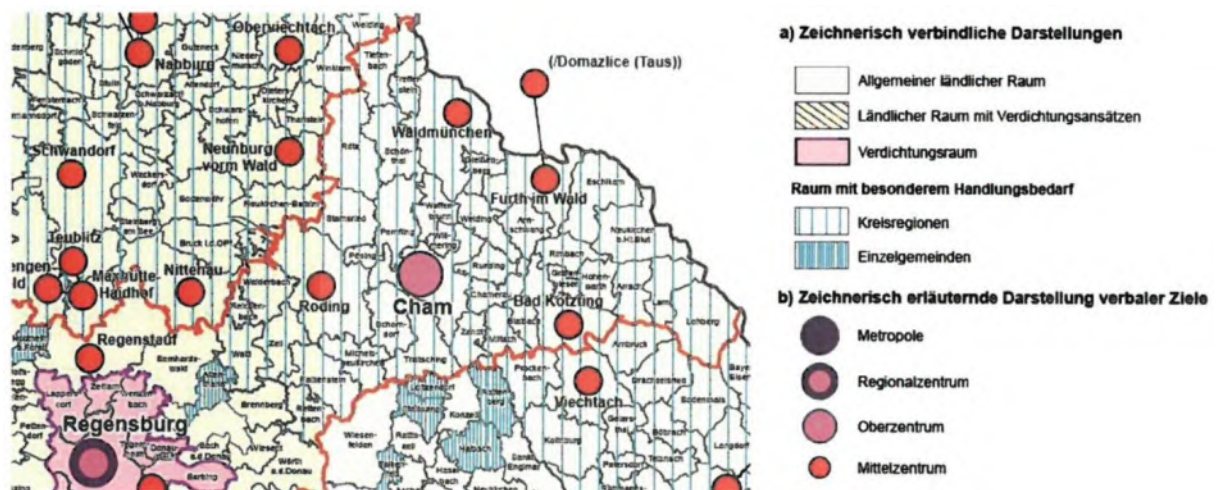


Abb. 1: LEP Bayern 2018, Auszug aus der Strukturkarte

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u. a. folgende Ziele und Grundsätze im LEP 2018 formuliert:

1.1.1 Gebietskategorie

1.1.1.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Abb. 2)

1.1.2 Siedlungsstruktur

1.1.2.1 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz:

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel:

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, Ausnahmen sind zulässig, wenn:

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebinden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

Grundsatz:

Bei der Ausweisung von nicht angebondenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Grundsatz:

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.

1.1.3 Land- und Forstwirtschaft

1.1.3.1 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

Grundsatz:

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer

attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

1.1.3.2 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Grundsatz: Die Waldfunktion sollen gesichert und verbessert werden.

1.1.3.3 Wald und Waldfunktion

Grundsatz:

Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung sollen zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

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

Für das Vorhaben können folgende Ausnahmen von „Anbindegebot“ gem. 3.3 LEP angeführt werden.

Im Gemeindegebiet Ast hat sich bereits vor Jahrzehnten ein Gewerbebetrieb in und um die ehemalige Schule angesiedelt. Dieser Betrieb wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach erweitert. Aktuell ist der Betrieb aufgrund des akuten Platzmangels auf dem Gelände in Ast gezwungen, mehrere Lagerflächen bzw. Lagerhallen in der weiteren Umgebung anzumieten. Die Auslagerungsflächen liegen aktuell bis zu 12 Kilometer entfernt und stellen somit ein logistisches Problem für den Gewerbegebiet dar. Im Zuge dieses Erweiterungswunsches konnte der Gewerbebetrieb einen Teil der im Norden anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erwerben.

Durch die gepl. Betriebserweiterung entsteht zur östlich angrenzenden Wohnbebauung (Mischgebiet) ein schmaler Streifen als landwirtschaftliche Restfläche. Diese Grundstücksfläche steht derzeit allerdings nicht zum Erwerb bereit und kann daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht überplant werden.

Auf Grund der aufgeführten Ausnahmetatbestände von „Anbindegebot“ steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen des LEP.

1.1.4 Regionalplan

Der Gemeindeteil Ast befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenz Nähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

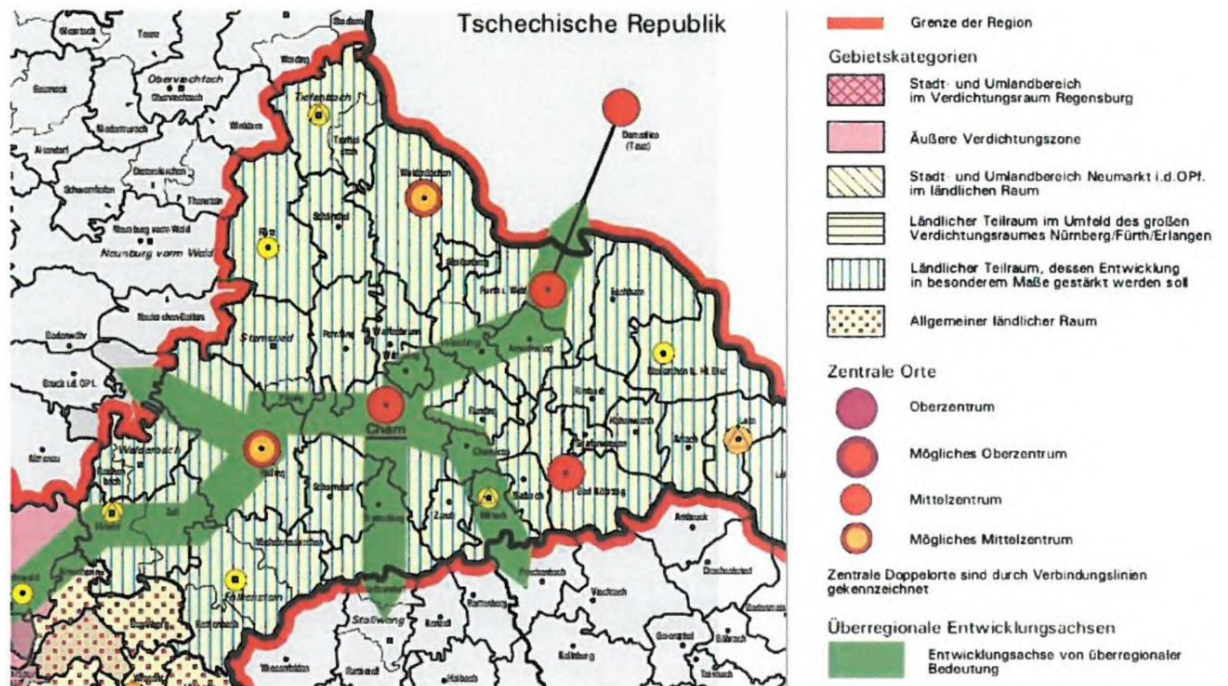


Abb. 2: Regionalplan 11 Regensburg, Auszug aus der Raumstrukturkarte

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist der Gemeindeteil Ast der Stadt Waldmünchen als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für Zu- und Nebenerwerbslandwirte in außerlandwirtschaftlichen Bereich werden geeignete Verdienstmöglichkeiten 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.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen ist das Planungsgebiet momentan noch als Mischgebiet bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort in grün dargestellt). Die notwendige 4. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit durchgeführt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets



Abb. 3: Satellitenbild, neu geplantes „Gewerbegebiet Ast“

2.1 Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ast und grenzt im Norden an Feldweg an. Im Süden grenzt das Gebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Östlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Größe des gesamten Sondergebietes beträgt ca. 1,15 ha. Die Flurnummern 41/1, 42, 581/3 der Gemarkung Ast sind Bestandteil des Planungsgebietes.

2.2 Höhenlage

Das Planungsgebiet ist nach Norden hin abfallend, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 462 – 467 m ü. NHN.

2.3 Baugrund

Im Zuge einer vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung werden insgesamt 3 Rammkernbohrungen und 3 Sondierungen ausgeführt. Der Boden besteht überwiegend aus sandigen tonigen Schluff.

2.4 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

2.5 Altlasten

Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Umgriff

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren ist noch nicht abgeschlossen) als „Gewerbegebiet Ast“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 41/1, 42, 581/3 der Gemarkung Ast, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,15 ha.

3.2 Allgemeine Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll eine neue Werkshalle positioniert werden, welche an die bestehenden Hallen angebunden werden soll. Die verbleibenden Flächen werden als Parkplatz für Mitarbeiter und als allgemeine Rangier-/Wendeflächen genutzt. Grenzbegleitend kommt eine Eingrünung zur Ausführung.

3.3 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.

3.4 Flächennutzung:

Im östlichen, nördlichen und westlichen Grenzbereich werden die Baugrenzen im Abstand von 3 Metern gezogen. Da die Planungsfläche an den best. Betrieb im Süden angrenzt, wird entlang des südlichen Grenzbereiches keine Baugrenze gesetzt, somit besteht die Möglichkeit die neu geplanten Gebäude an die derzeit bestehenden anzuschließen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verbleibt ein max. mögliches Bruttobauland von 9.984 m².

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über das best. Betriebsgelände des im Süden anschließenden Gewerbebetriebs erschlossen. Zusätzlich soll eine Notzufahrt über den im Norden angrenzenden teilweise asphaltierten Feldweg eingeplant werden. Diese Notzufahrt ist primär für Rettungsdienste und die Feuerwehr vorgesehen, sofern die im Süden gelegene Hauptzufahrt zum Betriebsgelände blockiert ist.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung des Gemeindeteils Ast sichergestellt.

Die Schmutzwässer werden an die bestehende Kanalisation in der Dorfstraße angeschlossen. Die Stromerzeugung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert. Für nicht genutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen usw. ist auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Flächenversickerung, Sickermulden u. ä.). Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138 und M 153) zu bemessen und auszuführen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so sind sämtliche anfallenden Niederschlagswässer dem angrenzenden Vorfluter (Schwarzach) zuzuführen und mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorab beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist das Merkblatt Nr. 4 5/5 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen) zu beachten.

4.3 Abfall

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

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die festgesetzten 2-reihigen Hecken im Süden, Westen und Osten des Baugebietes dienen als Pufferzonen hin zur freien Landwirtschaft. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

6. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 BauGB

6.1 Standort

Das geplante „Gewerbegebiet Ast“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ast und grenzt im Norden an Feldweg an. Im Süden grenzt das Gebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Östlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Planungsgebiet ist nach Norden hin abfallend, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 462 – 467 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit zum einen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Zum anderen Teil wird die bestehende Fläche bereits als befestigter PKW-Parkplatz genutzt, auch hier ist aktuell schon eine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna auszuschließen.



Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich und Umgriff – intensiv landwirtschaftlich genutzt

6.3 Menge/Emission

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

6.4 Klima/Luft

Der Gemeindeteil Ast liegt auf 462 – 685 m ü. NHN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 – 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 – 850 mm.

Ergebnis:

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

6.5 Boden/Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengebiet ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt. 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.

Ergebnis:

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

6.6 Kultur/Sachgüter

nicht betroffen

6.7 Pflanzen/Tiere

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

Biotop (6641-1005 und 6641-0015) befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs und weisen einen Abstand von mindestens 140 m auf (siehe Abb. 5).



Abb. 5: Satellitenbild mit Darstellung kartierten Biotop (schmale Schraffur)

Das Planungsgebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ (siehe Abb. 6).

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 6614-371 „Schwarzachtal zwischen Hocha und Schönthal“ ist vom Planungsgebiet in nördlicher Richtung etwa 100 m entfernt und ist somit vom Vorhaben nicht betroffen (siehe Abb. 7).

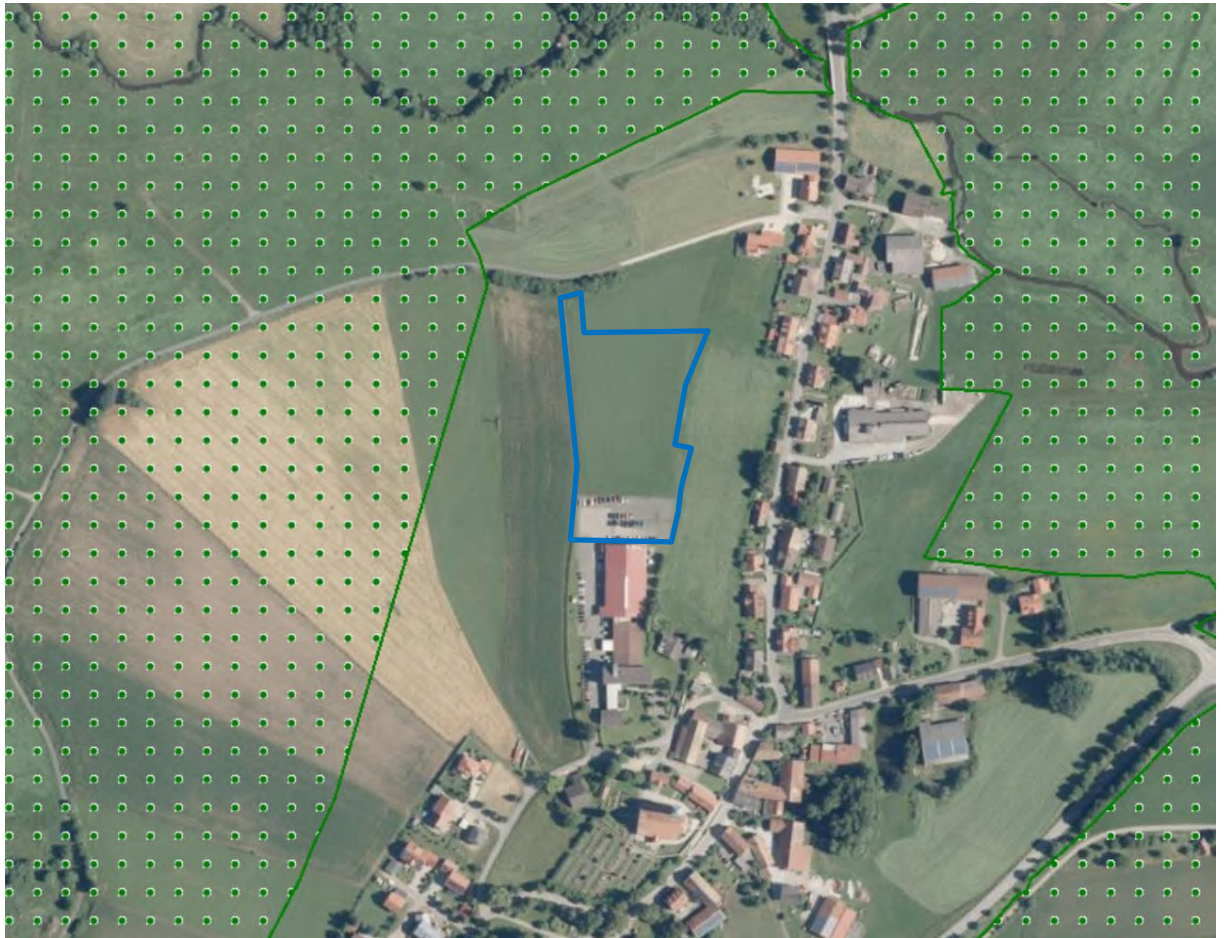


Abb. 6: Satellitenbild mit Darstellung LSG (gepunktet)



Abb. 7: Satellitenbild mit Darstellung FFH (breite Schraffur)

1. Entwurf vom 01.06.2022

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet wäre ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald durchsetzt.

Die reale Vegetation (im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche) im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Ackerland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Schutz vor Insekten:

Für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet.

Schutz vor 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.

6.8 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Vorderer Oberpfälzer Wald“ (Quelle: LfU).

„Die Ausläufer des Hügellandes erstrecken sich von der mittleren Oberpfalz bis nach Roding. Die gestuften und bewaldeten Höhen erreichen bis zu 500 m ü. NN. Wie in der Bodenwöhrer Bucht – als ein Teil des Oberpfälzer Hügellandes – finden sich hauptsächlich arme Sandböden. Die Hanglagen werden in der Regel forstwirtschaftlich genutzt, nur auf flacheren Teilen und in Bachnähe liegen Weiler und Einzelhöfe.

Der Vordere Oberpfälzer Wald ist vom Wechsel hügeliger Waldlandschaften mit geologisch bedingten Senken geprägt und schließt sich im Westen an die Mittelgebirgslandschaften an.

Im Gegensatz zu den Hochlagen der Mittelgebirge blieben die Verwitterungsdecken in den hügeligen Waldlandschaften dank des geringen Gefälles (maximale Höhen von 500 – 700 m) erhalten.

Typisch für die relativ ebenen Bereiche der Senken ist die Agrarlandschaft bzw. Auenbereich entlang von Flüssen und Bächen. Aus bisher unbekanntem Gründen blieben diese Gebiete von tektonischen Hebungsvorgängen verschont. Sie waren Ablagerungsraum für den Verwitterungsschutt der angehobenen Gebiete.

Die Landschaft ist reich an Bächen, die häufig ihren Ursprung in den Waldbereichen des Oberpfälzer Waldes haben. Ökologisch bedeutsam sind dabei vor allem die naturnahen Feuchtelebensräume entlang der Schwarzach im Bereich Tiefenbach (Auenprojekt Schwarzach Biberbach) und im Bereich des Perlsees.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlichen genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Sondergebiet „Gewerbegebiet Ast“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

7.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächen-wasser in die innerhalb des Baugebietes liegende Grünzüge
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser
- Verhinderung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

7.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Sondergebietes 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 stets ausgenutzt werden.

7.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

7.4 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

7.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

- Verwendung 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.

7.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

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

7.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von einer 2-reihigen Hecke zur Eingrünung an den Rändern des Geltungsbereiches.

7.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung

Die BayKompV regelt Inhalt, Art und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und stellt eine bayernweite einheitliche Anwendungspraxis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung §14 Bundesnaturschutzgesetz sicher.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Grundsätzliche Vorgehensweise der Berechnung des Kompensationsbedarfs nach BayKompV für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume:

1. Ermittlung der Eingriffsfläche nach ökologischer Wertigkeit (Wertpunkte) und Beeinträchtigungsfaktor. Maßgebliche Grundlage für die Anwendung des Biotopwertverfahrens ist die Biotopwertliste
2. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 5 BayKompV erfolgt konkret durch:
Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP) = Eingriffsfläche (m²) x Wertpunkte der Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor
3. Ermittlung des Kompensationsumfangs d. h. der Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche, auf Grundlage der Biotopwertliste und anschließende örtliche Festlegung der Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und/oder Ersatz (Text und Lageplan) durch:
Kompensationsumfang (WP) = Aufwertung* (WP) x Fläche (m²)
4. Kompensationsumfang in m² = Kompensationsbedarf in WP / Aufwertung in WP

8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das „Gewerbegebiet Ast“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche:

- Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität als Pufferpflanzung im Osten und Süden zur umgebenden, intensiv landwirtschaftlichen Nutzung.
- Ansaat der unbepflanzten Grünflächen mit einer Regiosaatmischung (FLL RSM Regio 19, Grundmischung für Bayerischer und Oberpfälzer Wald).

Die Flächen werden solange als Ausgleichsfläche gesichert, wie der Eingriff wirkt. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Heckenstrukturen vergrößert. Langfristig stelle sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

8.3 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 Hecken- und Freigehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

Unterschrift Entwurfsverfasser:



Heiko Bauernfeind, Architekt
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR



C VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat Waldmünchen in der Sitzung vom _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Waldmünchen, _____
(Siegel) Erster Bürgermeister

- 2 Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Ziel der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Waldmünchen, _____
(Siegel) Erster Bürgermeister

- 3 Zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____ mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Waldmünchen, _____
(Siegel) Erster Bürgermeister

- 4 Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, _____
(Siegel) Erster Bürgermeister

- 5 Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist am _____ ortsüblich durch Niederlegung und Bekanntmachung der Niederlegung an den Gemeindetafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung liegt bei der Stadt Waldmünchen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldmünchen, _____
(Siegel) Erster Bürgermeister

D ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5.000)


Aktueller Flächennutzungsplan:




Berichtiger Flächennutzungsplan:



Legende:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

