



Gemeinde Schönthal

B. Nr. 26.04.01

Bestandskraft: "29.04.2021"

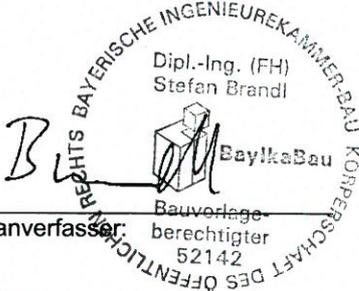
Sg. 50

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

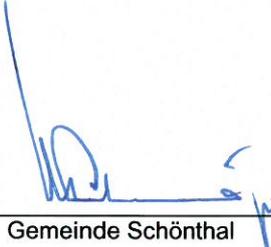
„Sondergebiet Holz am Rhaner Bach“
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Planungsstand: 03.12.2020
04.02.2021
15.04.2021

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8


Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Brandl
BaylkaBau
Bauverlage-
berechtigter
52142
Planverfasser:

 **Brandl & Preischl**
Ingenieurbüro für Bauwesen
Weinbergstraße 28 - 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de
Beratung
Planung
Bauleitung


Gemeinde Schönthal

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

Rathausplatz 1
93488 Schönthal
Tel.: 09978/8402-0
Fax: 09978/8402-20

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

3.1 SO Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ ist folgende Nutzung zulässig:

- Handelsbetrieb für Holzlagerlogistik
Betriebsgebäude mit Werkstatt, Waschhalle und Tankstelle
Stellplätze
Überdachtes Hackschnitzzellager
- Hackschnitzzellager
- Stammholzlager
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ gelegenen Grundstücke dienen.

4. Bauweise

Für den Planungsbereich „Handelsbetrieb für Holzlagerlogistik“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit max. Gebäudelängen von 80,0 m. Bei den Planungsbereichen „Hackschnitzel- und Stammholzlager“ wird die offene Bauweise festgesetzt, unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO): max. GRZ: 0,35

5.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO): max. GFZ: 0,70

5.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 7,50 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Attika).

5.3 Maximale Lagerhöhe

Die maximale Lagerhöhe bei den Hackschnitzeln wird bei 6,0 m festgesetzt, beim Stammholz bei 5,0 m, jeweils ausgehend von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

6. Bauliche Festsetzungen

Baukörper:	max. 80 m Gebäudelänge
Dachform:	Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung	- von 0° – 20° - Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite
PV-Anlagen:	Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, wonach die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m beträgt.

8. Erschließung, Stellplätze und Parkflächen

8.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Schönthal – Rhan. Das Planungsgebiet ist durch eine neu asphaltierte, private Erschließungsstraße angebunden.

8.2 Stellplätze und Parkflächen

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

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

9. Dach-, Oberflächenwasser und Schmutzwasser

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

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 (Rhaner Bach) zuzuführen, eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierfür 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.

Der Umgang mit Hackschnitzeln bedingt, dass diese grundsätzlich auf wasserundurchlässigen Flächen zu lagern bzw. zu verarbeiten sind und die anfallenden Sickerwässer gewässerunschädlich zu beseitigen sind (Verordnung über Anlagen über Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV)

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes sind über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Schönthal zuzuführen.

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

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Neigung von Böschungen wird auf 1:1,5 begrenzt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

11. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen an Gebäuden sind mit einer Fläche bis max. 15,00 m² zulässig. Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über hergestellter Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 6,00 m² nicht übersteigen. Fahnen sind bis zu einer Masthöhe von 8,00 m und einer Fahnenfläche von 6,00 m² zulässig. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Zur Eingrünung des Sondergebiets ist im Osten und Süden eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.

12.2 Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

12.3 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.

12.5 Entlang der Alten Chamer Straße sind an der Westseite des Planungsgebietes von ca. 20,0 m Linden zu pflanzen um die landschaftsprägende Lindenallee zwischen Rhan und Schönthal wieder zu verstärken.

12.6 Pflanzliste

Für die Grünflächen stehen gemäß der Liste 401 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Efeu (*Hedera helix*)
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
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*).

13. Beleuchtungssysteme

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

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schönthal zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schönthal wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Gemeindebereich Schönthal wird dringend nach einem Standort für einen Lagerplatz für Rundhölzer aus der Bekämpfung des Borkenkäferbefalls für Katastrophenfälle gesucht. Eine ausreichend große Fläche soll als Sondergebiet ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Sondergebiet im Anschluss an die im Norden bestehende Bebauung von Kleinschönthal nach Süden hin erweitert.

Im Sondergebiet soll eine Holzlogistikfirma mit Fuhrpark und Hackschnitzellagerplatz angesiedelt werden. Die Holzlogistikfirma wurde im März 2012 gegründet, um die Holzbereitstellung bezüglich Holzabfuhr zu optimieren und die Holzqualität zu erhalten.

Durch die zentrale Lage von Schönthal zwischen den Waldbesitzervereinigungen Waldmünchen, Neunburg/Oberviechtach und Cham-Roding ist der gewählte Standort geradezu prädestiniert für die Ansiedlung einer Holzlogistikfirma. Auch im Hinblick auf kurze Anfahrtswege und dadurch Verringerung der Umweltbelastungen durch lange Transportwege bietet sich die überplante Fläche für das Vorhaben hervorragend an.

Der Standort für das Sondergebiet ist privilegiert, da der nächstgelegene Wald mindestens 500 m entfernt sein muss, was eine zwingende Voraussetzung für die Lagerung von Käferholz darstellt, damit ein erneuter Befall von Bäumen durch Schädlinge (Borkenkäfer) aus den gelagerten Hölzern verhindert werden kann.

Ein weiterer wichtiger Grund für diesen Standort ist die günstige Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 22 im Westen und die Staatsstraße St 2400 im Norden. Hier ergeben sich kurze Wege zum Lagerplatz bzw. zum Weiterverarbeiten von Schadholz zu Hackschnitzeln. So werden zur Anschlussstelle Rhan keine bebauten Bereiche durch den LKW-Verkehr beeinträchtigt.

Durch die Ortsrandlage werden Lärmemissionen bei der Lagerung und Verarbeitung von Schadholz durch Häcksler, usw. abgehalten. Der Straßendamm der Staatsstraße St 2400 wirkt wie ein Lärmschutzwall einer Beeinträchtigung für die Bebauung im Norden (Kleinschönthal) entgegen.

Zusätzlich spricht für das Sondergebiet, dass eine Erschließung des Standorts durch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bereits vorhanden ist. Der angrenzende Rhaner Bach im Süden kann für unbelastete Oberflächenwässer als Vorfluter genutzt werden. Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt zwar im „wassersensiblen Bereich“, eine Hochwasserbetroffenheit kann aber auf Grund dessen Höhenlage ausgeschlossen werden.

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

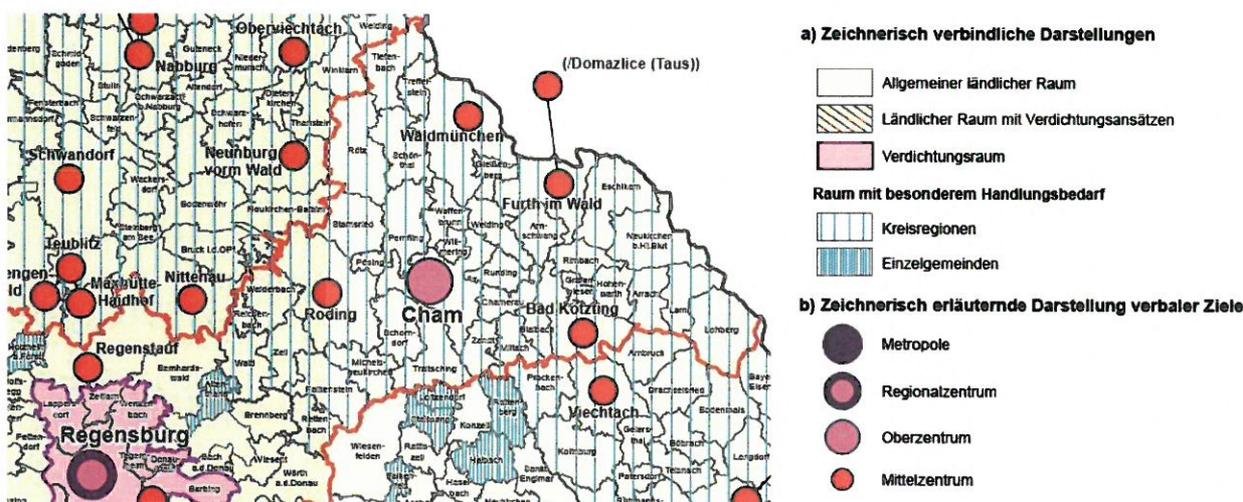


Abb. 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Auszug Strukturkarte

Die Gemeinde Schönthal ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als allgemein ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Schönthal sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

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

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. Siedlungsstruktur

3.3 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 angebunden 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 angebundener 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.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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.

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

Grundsatz: Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

Grundsatz: Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll 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 vom „Anbindegebot“ gem. 3.3 LEP angeführt werden:

1. Im Gemeindegebiet Schönthal ist kein angebundener Standort vorhanden, der die Anforderungen an die geplante Betriebsniederlassung hinsichtlich naturschutzrechtlicher Restriktionen (500m-Abstand zum Wald) und Immissionseinwirkungen auf die Wohnbebauung erfüllt.
2. Beim anzusiedelnden Gewerbebetrieb ist davon auszugehen, dass durch die Herstellung von Hackschnitzeln nicht unwesentliche Luftverunreinigungen und Lärm (auch durch Verkehr) entstehen werden. Um Wohnbebauungen von diesen schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen, ist eine Anbindung an best. Bebauung kontraproduktiv.

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

1.3.2 Regionalplan

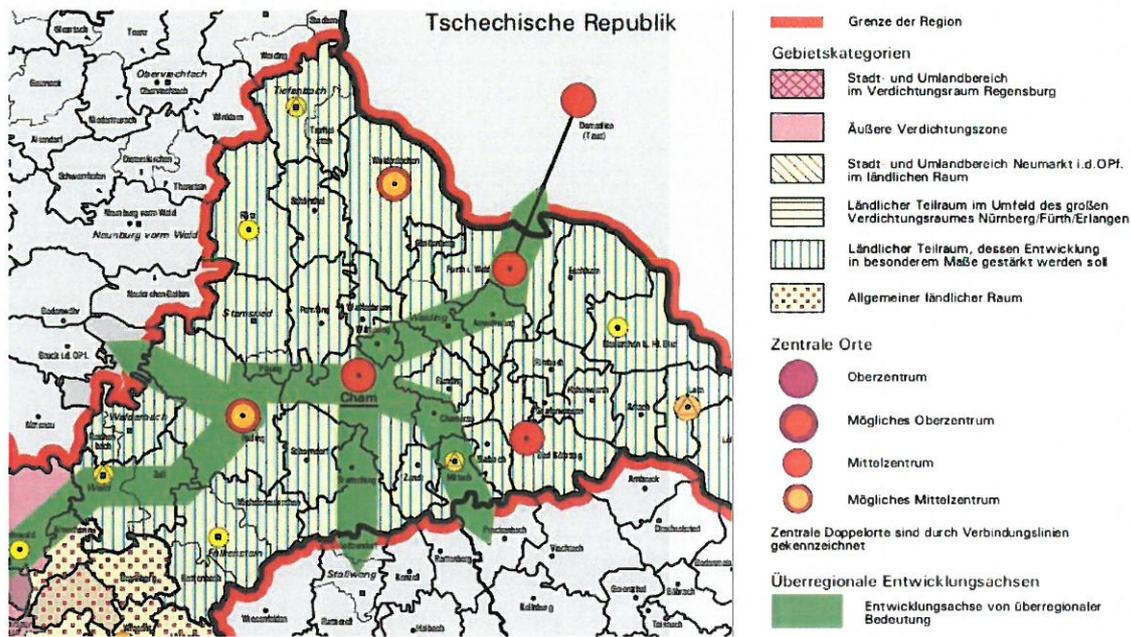


Abb. 2: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

Die Gemeinde Schönthal 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 zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Gemeinde Schönthal 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.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönthal ist das Planungsgebiet momentan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort (grün) dargestellt. Die notwendige 5. Flächenutzungsplanänderung wird derzeit durchgeführt und höchstwahrscheinlich Anfang 2021 abgeschlossen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schönthal (Kleinschönthal) und grenzt im Norden und Westen an überregionale Straßen (Bundesstraße B 22 und Staatsstraße St 2400). Im Osten und Süden wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Größe des gesamten Sondergebietes beträgt ca. 3,48 ha. Die Flurnummern 1258, 1258/1 und 1258/2 der Gemarkung Schönthal sind Bestandteil des Planungsgebietes.
- 3.2 Das Gelände ist relativ ebenflächig, es fällt nach Süden und Osten hin ab, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 451 – 456 m ü. NHN.
- 3.3 Im Zuge einer vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung werden insgesamt 3 Schürfen ausgeführt. Der Boden besteht überwiegend aus sandig-steinigen Schluff.
- 3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
- 3.5 Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.



Abb. 3: Luftaufnahme – geplantes Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren ist noch nicht abgeschlossen) als Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1258, 1258/1 und 1258/2 der Gemarkung Schönthal, mit einer Gesamtfläche von ca. 3,48 ha.
- 4.2 Der Bebauungsplan wird in die Bereiche Logistik und Holzlagerplatz der Waldbauernvereinigung aufgeteilt. Der Logistikbereich wird wiederum in die Bereich Betriebsgelände für Holztransporte und in ein Hackschnitzzellager aufgeteilt.
- 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
Der gesamte Geltungsbereich ist als „Sondergebiet“ (SO) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
Die max. GRZ wird auf 0,35 festgesetzt, da große Teile des Baugebietes für Holzlagerplatz und Hackschnitzzellager dienen und daher bis auf die Erschließungsstraße unversiegelt bleiben.

4.3 Flächennutzung:

Nettobauland (Betriebsgelände)	7.529 m ²	22 %
Verkehrsflächen	991 m ²	3 %
Grünflächen / Straßenbegleitgrün	2.909 m ²	8 %
Holzlagerplatz	16.232 m ²	47 %
Hackschnitzzellager	7.090 m ²	20 %
Bruttobauland	34.751 m²	100 %

Die im Planungsbereich anzusiedelnde Holzlogistikfirma strebt an, das Betriebsgelände in drei Nutzungsabschnitte zu unterteilen. Im südlichen Bereich soll eine Fläche von ca. 18.000 m² als Lagerplatz für Rundstämme entstehen. Hier soll sowohl Schadholz, als auch Nutzholz bis zur Weiterverarbeitung zwischengelagert werden. Im Nordosten des Planungsgebiets sollen Hackschnitzel auf einer Fläche von ca. 7.000 m² sowohl produziert, als auch zwischengelagert werden. Auf der Restfläche im Nordwesten sollen sowohl Logistik (Verwaltungsgebäude), als auch der betriebseigene Fuhrpark auf einer Fläche von ca. 7.000 m² untergebracht werden. Aus betrieblichen Gründen macht eine Trennung von Lagerplatz und Verwaltung keinen Sinn. Im Regelbetrieb wird mit einem Lkw-Verkehr von ca. 10–20 An- und Ablieferungen pro Woche zu rechnen sein. Im Frühjahr, oder zur Kalamitätsbewältigung kann sich der Lkw-Verkehr zeitweise erhöhen. Eine genaue Prognose hierzu lässt aber nicht treffen. An- und Ablieferungen in den Nachtzeiten können ausgeschlossen werden, das sich die Betriebsstunden auf die Tagzeit beschränkt (i.d.R. von 7.00 bis 17.00 Uhr).

5. Erschließung

- 5.1 Das Planungsgebiet wird über die Bundesstraße B22 Cham – Rötz und die Gemeindestraße Rhan - Schönthal (Alte Chamer Straße) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende private Erschließungsstraße.
- 5.2 Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schönthal sichergestellt.

Die Schmutzwässer werden an die bestehende Kanalisation in der Alten Chamer Straße angeschlossen. Die Stromversorgung 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 (Rhaner Bach) 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.

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

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

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

7.1 Standort

Das geplante Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ liegt am südlichen Ortsrand von Schönthal, im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Staatsstraße St 2400, im Westen an die Alte Chamer Straße an. Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände ist relativ ebenflächig, es fällt nach Süden und Osten hin ab, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 451 – 456 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Jedoch wurden im Rahmen einer faunistischen Untersuchung vor dem Bau der Umgehung Schönthal auf den landwirtschaftlichen intensiv genutzten Flächen zwischen der B 22 und der Gemeindeverbindungsstraße Schönthal - Döfering 200 Feldlerchen und Kiebitze beobachtet. Auch wenn der Kiebitz im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht als Brutvogel nachgewiesen werden konnte, handelt es sich um einen potenziellen Brutvogel im Plangebiet. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Südwesten des Plangebiets sind als Zufluchtstätten für die durchziehenden Kiebitzpopulationen von hoher Bedeutung. Hier sind darüber hinaus auch Brutplätze zu vermuten.

Die Feldlerche ist in Bayern eine gefährdete Art und kommt im Plangebiet als häufiger Brutvogel vor. Im Plangebiet wurden auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der Auen insgesamt zwölf Brutplätze nachgewiesen, drei Brutplätze der Feldlerche südlich von Kleinschönthal, die sich offensichtlich gut als Lebensraum für die Feldlerche eignen.

Die Baufeldfreimachung ist entweder außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Kiebitz und Feldlerche zu legen oder es sind entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen zu treffen.

Im Rahmen der aktiven Vergrämung zur Verhinderung des Brutgeschäftes von Kiebitz und Feldlerche werden ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) an den eingriffsrelevanten Stellen, errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Baubereich inklusive eines 50 m-Pufferbereiches aufgestellt.

Im Planungsbereich, in dem nach der Baufeldfreimachung eine kontinuierliche Bautätigkeit während der Monate März bis Mai (01.03. bis 01.05.) erfolgt, ist eine Vergrämung aufgrund des dauerhaften und regelmäßigen Baustellenbetriebes nicht mehr erforderlich. Unterbrechungen der Bautätigkeit von bis zu drei Tagen sind zulässig.

Da im Planungsgebiet keine weiteren Biotope beeinträchtigt werden, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, ist eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist daher nicht erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit bei Beachtung der Vergrämuungsmaßnahmen für Kiebitz und Feldlerche nichts gegen das geplante Vorhaben.



Abb. 4: Intensiv genutztes Ackerland

7.3 Mensch / Emissionen

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

7.4 Klima / Luft

Die Gemeinde Schönthal liegt auf 450 – 645 m ü. NN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. des Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 – 850 mm.

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

7.5 Boden / Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabensgebiet 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. Durch die Lagernutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

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

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.

Biotope befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 5: Luftaufnahme – kartierte Biotope (rot) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald, im Laufe des Bauleitverfahrens wird der Planungsbereich aus dem Schutzgebiet entnommen.



Abb. 6: Luftaufnahme – FFH-Gebiet (rosa)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet: 6641-371 Schwarzachtal zwischen Hocha und Schönthal, ist vom Planungsgebiet in nördlicher Richtung etwa 500 m entfernt und ist vom Vorhaben nicht betroffen.

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 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. 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 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 Mittelgebirgslandschaft an.

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

Typisch für die relativ ebenen Bereiche der Senken ist die Agrarlandschaft bzw. Auenbereiche 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 Feuchtlebensräume entlang der Schwarzach im Bereich Tiefenbach (Auenprojekt Schwarzach Biberbach) und im Bereich des Perlsees.“

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, intensive landwirtschaftliche Nutzung, die Bundesstraße B 22 und die Staatsstraße St 2400 geprägt.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar.

Es werden Festsetzungen (s. Teil B, Pkt. 12) 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 Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

8.1 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 belasteten Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

8.2 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.

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
- 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.

8.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

8.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

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

8.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von einer 2-reihigen Hecke zur Staubbindung an den Rändern des Lagerplatzes.

8.8 Grünordnerische Maßnahmen

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

9. Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

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

Auswirkungen der Planung

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

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,30** (Ackerland)

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland	34.751 m ²
abzgl. Holzlagerplatz	16.232 m ²
abzgl. Hackschnitzzellager (abzgl. 500 m ² versiegelt)	6.590 m ²
<u>abzgl. Grünflächen</u>	<u>2.909 m²</u>
Eingriffsfläche:	9.020 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,30</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	2.706 m²

In Absprache mit der Waldbesitzervereinigung und der Unteren Naturschutzbehörde wird die Eingrünung im Osten und Süden als Ausgleichsfläche mit 2.334 m² festgesetzt.

An der Westseite werden 4 Linden auf je 100 m² Fläche gepflanzt. Damit werden die übrigen 372 m² Ausgleichsfläche abgedeckt, die Linden erinnern an eine alte Lindenallee an der „Alten Chamer Straße“ zwischen Schönthal und Rhan.

9.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das Sondergebiet „Holz am Rhaner Bach“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche :

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1258 und 1258/2 Gemarkung Schönthal), ein 6,5 m breiter Streifen südlich und östlich der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme des Ackerstreifens aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, Freihaltung der Extensivwiesen von Bewuchs durch einen späteren Erstschnitt (ab 15.06.), mindestens ein- und maximal zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln;
- 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)
- Pflanzung von 4 Linden an der Westseite mit 4-fach Pfahl als Sicherung und Schilfrohmatten als Schutz gegen Sonnenbrand. Drahtseil als Schutz vor Verbiss und ggf. gegen den Biber.



Abb. 7: Rechts vom Weg, künftiger 6,5 m breiter Heckenstreifen, Blickrichtung nach Süden

Der Flächenbedarf für die Heckenmaßnahme wird mit 2.334 m², die Lindenpflanzung mit 400 m² angesetzt. Die Flächen werden solange als Ausgleichsfläche gesichert, wie der Eingriff wirkt.

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, Heckenstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

9.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

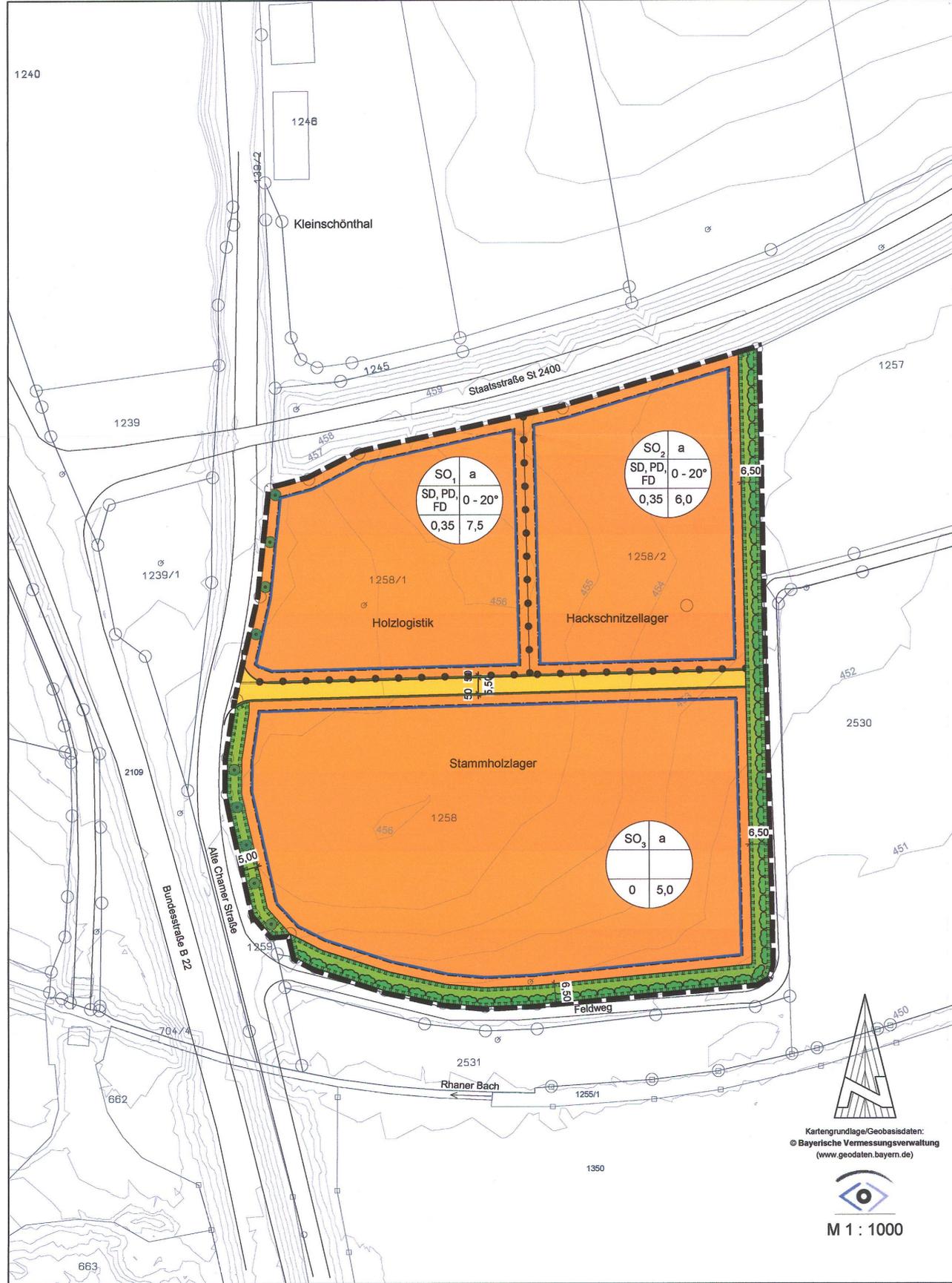
Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

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

10. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr 2021 begonnen werden.

Cham, den 15.04.2021



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

SO_{Holz} Sondergebiet "Holzlogistik" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

1	2	1 = Art der Nutzung
3	4	2 = Bauweise: a = abweichende Bauweise
5	6	3 = zulässige Dacharten (SD = Satteldach; PD = Pultdach; FD = Flachdach)
		4 = max. Dachneigung in Grad
		5 = max. zulässige GRZ
		6 = SO ₁ ; max. Wandhöhe
		6 = SO ₂ ; max. Höhe Hackschnitzelhauwerk
		6 = SO ₃ ; max. Stapelhöhe

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- private Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- festgesetzte Baumstandorte (Linden)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Schönthal hat in der Sitzung vom 03.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Holz am Rhaner Bach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 17.12.2020 bis 22.01.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 17.12.2020 bis 22.01.2021 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 31.03.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 31.03.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.04.2021 den Bebauungsplan "Sondergebiet Holz am Rhaner Bach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

Schönthal, den **20.04.2021**

Schönthal, den **20.04.2021**

Schönthal, den **29.04.2021**

Schönthal, den **29.04.2021**

Wallerger, 1. Bürgermeister

Wallerger, 1. Bürgermeister

Wallerger, 1. Bürgermeister

Wallerger, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Sondergebiet Holz am Rhaner Bach"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Schönthal den Bebauungsplan i. d. F. vom 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15.04.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

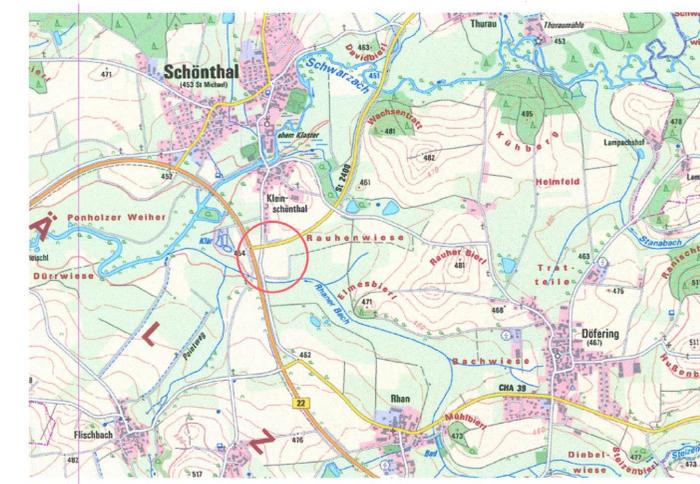
- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtskarte M = 1 : 25000 vom 15.04.2021
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 15.04.2021
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 15.04.2021

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schönthal, den **20.04.2021**

Wallerger, 1. Bürgermeister



Übersichtskarte 1:25000

Bebauungsplan "Sondergebiet Holz am Rhaner Bach"



B. Nr. 26.04.01
Satzungsbeschluss: 29.04.2021
§ 50

GEMEINDE SCHÖNTHAL

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl

Wienbergstraße 28 · 93413 Cham
Tel.: 09371 909440 · Fax: 09371 909442
info@brandl-preischl.de · www.brandl-preischl.de

Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Brandl

Planungsstand: 03.12.2020
04.02.2021
15.04.2021



1240

1246

Kleinschönthal

1245

Staatsstraße St 2400

1257

1239

458

457

SO ₁	a
SD, PD, FD	0 - 20°
0,35	7,5

SO ₂	a
SD, PD, FD	0 - 20°
0,35	6,0

1239/1

1258/1

1258/2

Holzlogistik

Hackschnitzellager

2530

Stammholzlager

2109

1258

SO ₃	a
0	5,0

Bundesstraße B 22

Alle Chamer Straße

5,00

5,50

Feldweg

6,50

2531

Rhaner Bach

1255/1

450

662

704/4

1350

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



M 1 : 1000

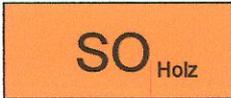
663

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

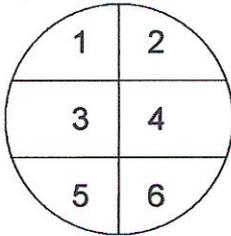
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO



Sondergebiet "Holzlogistik" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO



1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: a = abweichende Bauweise

3 = zulässige Dacharten (SD = Satteldach; PD = Pultdach; FD = Flachdach)

4 = max. Dachneigung in Grad

5 = max. zulässige GRZ

6 = SO₁: max. Wandhöhe

6 = SO₂: max. Höhe Hackschnitzelhauwerk

6 = SO₃: max. Stapelhöhe

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

private Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

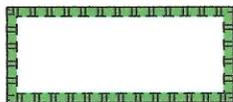
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung
mit heimischen Sträuchern



festgesetzte Baumstandorte
(Linden)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

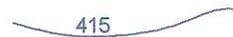
PLANLICHE HINWEISE



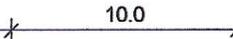
bestehende Grundstücksgrenzen

392

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



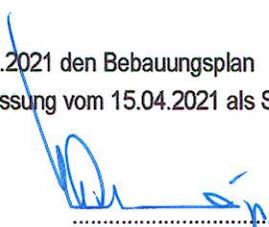
Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Schönthal hat in der Sitzung vom 03.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Holz am Rhaner Bach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 17.12.2020 bis 22.01.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2020 hat in der Zeit vom 17.12.2020 bis 22.01.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 31.03.2021 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2021 bis 31.03.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.04.2021 den Bebauungsplan "Sondergebiet Holz am Rhaner Bach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

Schönthal, den 20.04.2021




.....
Wallinger, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am 20.04.2021 ausgefertigt

Schönthal, den 20.04.2021

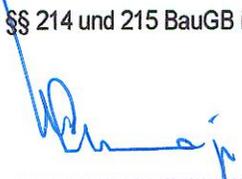



.....
Wallinger, 1. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan "Sondergebiet Holz am Rhaner Bach" in der Fassung vom 15.04.2021 wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen 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 ist hingewiesen worden.

Schönthal, den 29.04.2021




.....
Wallinger, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Sondergebiet Holz am Rhaner Bach"

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 Schönthal den Bebauungsplan i. d. F. vom 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 15.04.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

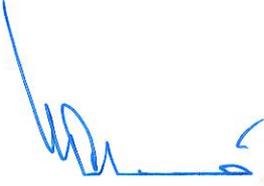
- Verfahrensvermerke
- Übersichtskarte M = 1 : 25000 vom 15.04.2021
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 15.04.2021
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 15.04.2021

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schönthal, den 20.04.2021




Wallinger, 1. Bürgermeister