



Gemeinde Lohberg

Deckblatt Nr. 3 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohberg

Planverfasser:



Gemeinde Lohberg

Franz Müller
1. Bürgermeister

Rathausweg 1a
93470 Lohberg
Tel.: 09943/9413-0
Fax: 09943/9413-20

Planungsstand: 17.10.2024

Inhalt:

	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Begründung	
1. Einführung	3
1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung	
1.2 Planungsgebiet	
1.3 übergeordnete Planungen	
2. Sachbereiche	8
2.1 Lage im Naturraum	
2.2 Verkehrsräumliche Lage	
2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege	
2.4 Landwirtschaft	
2.5 Forstwirtschaft	
2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen	
3. Umweltbericht	9
3.1 Einführung	
3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lohberg weist Sondergebietsflächen (SO) aus, um einem privaten Bauträger die Möglichkeit zu bieten, einen Gewerbebetrieb anzusiedeln.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung eines Sondergebiets „Brauerei“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit touristischer Nutzung in einer Nebeneinrichtung vor. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Parallelverfahren.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist die geplante Errichtung einer Brauerei auf einer Teilfläche des Flurstückes 800 der Gemarkung Lohberg auf einer landwirtschaftlichen Fläche nördlich von Schwarzenbach durch einen privaten Bauträger.

In einer kleinen Gastronomie in einem Teil des Brauereigebäudes sollen herzhafte Snacks, kleine Mahlzeiten und vor Ort hergestellte Produkte angeboten werden. In einem Biergarten können die Gäste die Landschaft des hinteren Bayerischen Waldes und die Nähe zum Bayerwald Tierpark Lohberg genießen. Kleine Souvenirs oder Merchandise-Artikel, die mit der Brauerei, dem Tierpark oder anderen touristischen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung in Verbindung stehen, werden angeboten, damit die Erlebnisse den Besuchern dauerhaft in Erinnerung bleiben.

Die Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben ist mit einer Sicherung und Erhöhung saisonunabhängiger Arbeitsplätze verbunden und trägt in hohem Maße zur Weiterentwicklung des Standortes in Lohberg bei. Der Anteil von sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Schwarzenbach 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.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung bisher als Fläche für allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, die gegenwärtige Nutzung erfolgt als intensiv genutztes Acker- bzw. Grünland. Einzelne Feldgehölze befinden sich im Geltungsbereich, die Flurnummer ist umgeben von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Gemeinde Lohberg liegt östlich des Oberzentrums Cham und östlich des Mittelzentrums Bad Kötzting bzw. an der Grenze zur Tschechischen Republik und ist durch die Staatsstraße St 2154 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nicht zuletzt wegen der Nähe zu den o.g. Ober- bzw. Mittelzentren und zum nahen europäischen Ausland herrscht in der Gemeinde Lohberg aktuell eine Nachfrage nach Gewerbe- / Sondergebietsflächen.

Die aufstrebende Gemeinde Lohberg beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Sondergebietsflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohberg zur Ausweisung von Sondergebietsflächen zur Errichtung einer Brauanlage mit touristischer Nutzung in einer Nebeneinrichtung ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

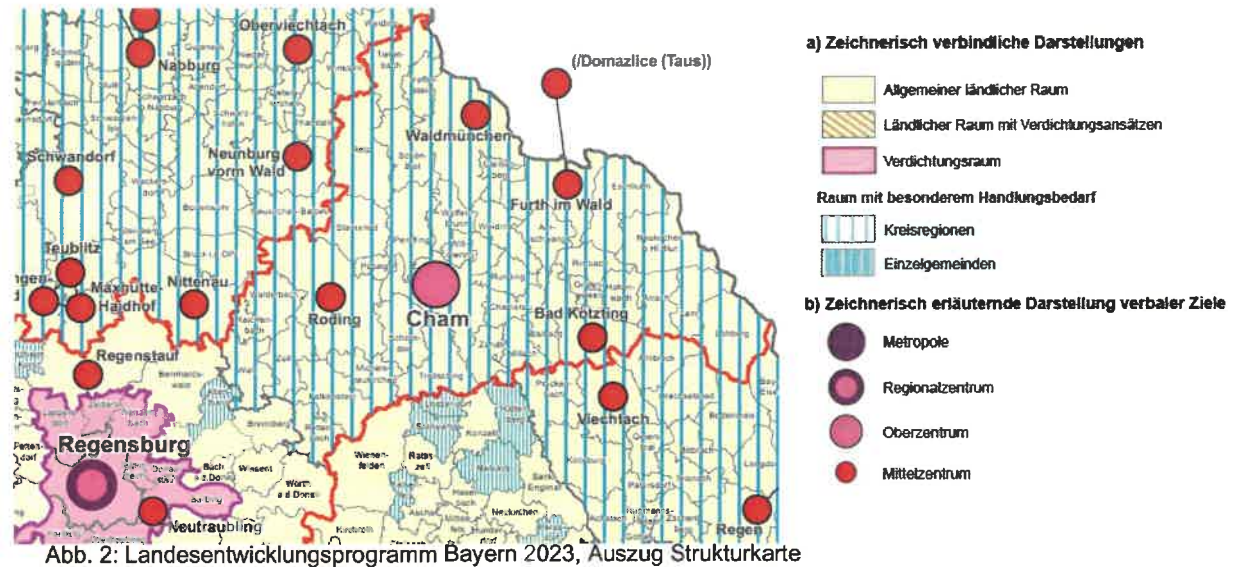
Das Planungsgebiet Sondergebiet „Brauerei“ in Schwarzenbach für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohberg liegt in der Gemarkung Lohberg und umfasst eine Fläche von ca. 2,30 ha.

Eine Teilfläche der Flurnummer 800 der Gemarkung Lohberg ist Bestandteil des Planungsgebietes und soll durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO „Brauerei“ ausgewiesen werden.

Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, dargestellt.

1.3 übergeordnete Planungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)



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

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Ziel: *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

Grundsatz: *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

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

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

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

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

1.2 Wettbewerbsfähigkeit

1.2.1 Hohe Standortqualität

Grundsatz: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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 tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*

Grundsatz: Bei der Ausweisung von nicht angebotenen 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.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

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.

5.4.3 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 Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

1.3.2 Regionalplan

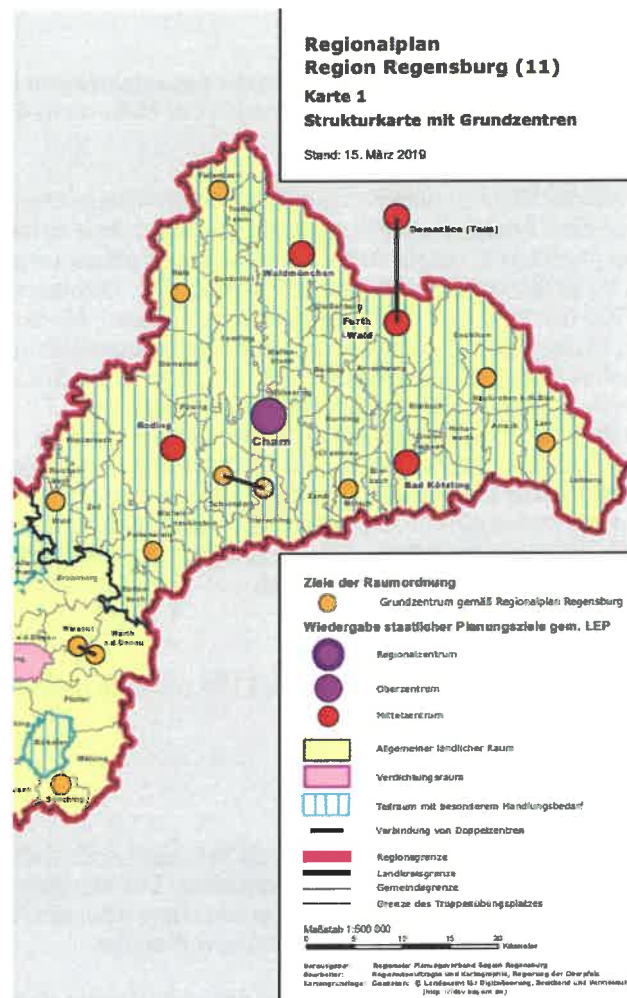


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

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 6. Verordnung zur 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. 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. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „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 (1.456 m ü. NHN) und Rachel (1.453 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. NHN befinden sich Karseen; Moränenreste reichen bis auf 800 m ü. NHN 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.

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet ist über die Staatsstraße St 2154 von Lam und anschließend über Ortsstraße „Zum Regen“ angeschlossen.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Planungsgebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ beginnt erst nördlich des Planungsgebietes. Der nördliche Teil des kartierten Biotopes 6844-0133-001 „Nasswiesenrest an nordexponiertem Hang bzw. am Hangfuß“ ist als solcher durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden.

Der Standort der Anlage wurde so gewählt, dass der nach Norden abfallende Hang die Produktionshalle ins Gelände aufnimmt und eine Fernwirkung nicht zulässt. Wald, Feldgehölze und Hecken rahmen die Anlage zusätzlich ein und tragen dazu bei, die Anlagenteile in die Landschaft einzubinden.

2.4 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung betroffen.

2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

2.7 Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Staatsstraße St 2154 vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem mäßigen Umfang zu erwarten.

Für die gewerblichen Bauflächen muss im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt werden, inwieweit durch eine schalltechnische Kontingentierung die Emissionsrichtwerte eingehalten werden können.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Lohberg sollen durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für ein Sondergebiet „Brauerei“ ausgewiesen werden.

Am nordöstlichen Rand des Ortsteils „Schwarzenbach“ liegt das Planungsgebiet. Um das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Feldgehölze an. Im Hinblick auf eine Erreichbarkeit aus dem Ort und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist die Lage des Planungsgebietes geradezu prädestiniert für die Schaffung von gewerblichen Flächen.

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

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

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplanten, gewerblichen Bauflächen nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei ca. 0,8 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Staatsstraße St 2154 vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem mäßigen Umfang zu erwarten und unter Berücksichtigung der Vorbelastung können durch eine schalltechnische Kontingentierung die Emissionsrichtwerte eingehalten werden.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der im Süden bestehenden Anwesen des Ortsteils „Schwarzenbach“ sind keine erheblichen Belastungen für diese angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen und die Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist durch intensive Grünlandnutzung geprägt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“. Im Nordwesten und Südosten wird das Planungsgebiet teilweise von Gehölzstrukturen lanciert. Reste eines kartierten Biotopes (6844-0133-001) sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden.

Eine spezielle Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzenarten wird nicht weiter beeinträchtigt, der IST-Zustand bleibt erhalten bzw. wird durch die Umwandlung in Extensivgrünland verbessert; auf eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) kann somit verzichtet werden. Streng geschützte Arten nach der Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht gegeben.

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. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und 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 (1.456 m ü. NHN) und Rachel (1.453 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 1.100 m ü. NHN befinden sich Karseen; Moränenreste reichen bis auf 800 m ü. NHN 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 geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.2.7 Schutzgut Luft und Klima

Die Höhenlage des Planungsgebietes bedingt als Grünland die Entstehung von Warmluft, die abends abkühlt und in die tieferen Lagen in Richtung Norden zum Weißen Regen abfließt. Der Kaltluftabfluss (Inversionsklima) wird nicht eingeschränkt.

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

3.2.8 Schutzgut Fläche

Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen durch die Errichtung der Sondergebietsfläche verloren, durch eine Aufwertung in Form einer Ausgleichsfläche wird der Eingriff auf einer externen oder internen Fläche kompensiert. Die Fläche steht so lange zur Verfügung, wie der Eingriff wirkt.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert. Hierzu dienen vor allem die Eingrünung des Planungsgebietes und eine Beibehaltung der gegenwärtigen Säume, Hecken und Baumreihen.

3.3.1 Schutzgut Wasser

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

3.3.2 Schutzgut Mensch

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

3.3.3 Schutzgut Boden

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

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelährgehölzen in der Eingrünung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen mit Grüninseln aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

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

3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

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

3.3.7 Schutzgut Fläche

- Kompensation der versiegelten Bereiche auf Ausgleichsflächen (intern bzw, extern)
- Entsprechende Aufwertung der Ausgleichfläche

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für die geplanten Sondergebietsflächen erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens abgehandelt, auf einer internen oder externen Fläche wird auf etwa 0,6 ha der Eingriff ausgeglichen und aufgewertet.

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