



Gemeinde Lohberg

Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohberg

Planverfasser:



Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham

Tel.: 09971/996449-0

email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Lohberg

Franz Müller
1. Bürgermeister

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

Planungsstand: 13.02.2025
26.03.2025

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 | 10 |
| 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 Gewerbegebietsflächen (GE) zur Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben aus.

In Lohberg gibt es derzeit keine freien, verfügbaren Gewerbeflächen. Daher sind die Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben stark eingeschränkt.

Die wenigen, bestehenden Gewerbeflächen sind entweder bereits vollständig bebaut bzw. nicht verfügbar. Freie Flächen zur weiteren Innenentwicklung sind nicht zu erwerben oder bereits verbraucht bzw. bereits vergeben.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist die geplante Ansiedlung eines Gewerbebetriebes auf einer Fläche nordwestlich von Neuschrenkenthal. Dabei soll auch der gemeindliche Bauhof in das neu auszuweisende Gewerbegebiet miteinbezogen werden. Der Gewerbebetrieb soll auf Teilflächen der Flurstücke 615 und 624/3 der Gemarkung Lohberg errichtet werden. Die Fl.-Nr. 615 ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die Fl.-Nr. 624/3 ist eine Fläche für die Forstwirtschaft.

Die bestehende Gewerbegebietsfläche (GE) auf Flur-Nr. 612, sowie Teilflächen der Flur-Nummern 612/8 und 613, Gmkg Lohberg, soll im Gegenzug aufgrund fehlender Verfügbarkeit in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben 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 aktuellen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Neuschrenkenthal zu begegnen, und Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage baulich zu entwickeln. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bisher als Fläche für Gemeinbedarf bzw. als Fläche für Land- u. Forstwirtschaft dargestellt. Die gegenwärtige Nutzung erfolgt als extensives Grünland bzw. als Nadelwald. Einzelne Feldgehölze befinden sich im Geltungsbereich, die Teilflächen der Flurnummern grenzen unmittelbar an den Aubachweg im Nordosten an. Ansonsten ist das Planungsgebiet von forstwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Die Gemeinde Lohberg liegt östlich des Oberzentrums Cham und östlich des Mittelzentrums Bad Kötzing bzw. an der Grenze zur Tschechischen Republik und ist durch die Staatsstraße St 2154 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 Gewerbegebietsflächen.

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

Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohberg zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ist durch die angeführten Gründe mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

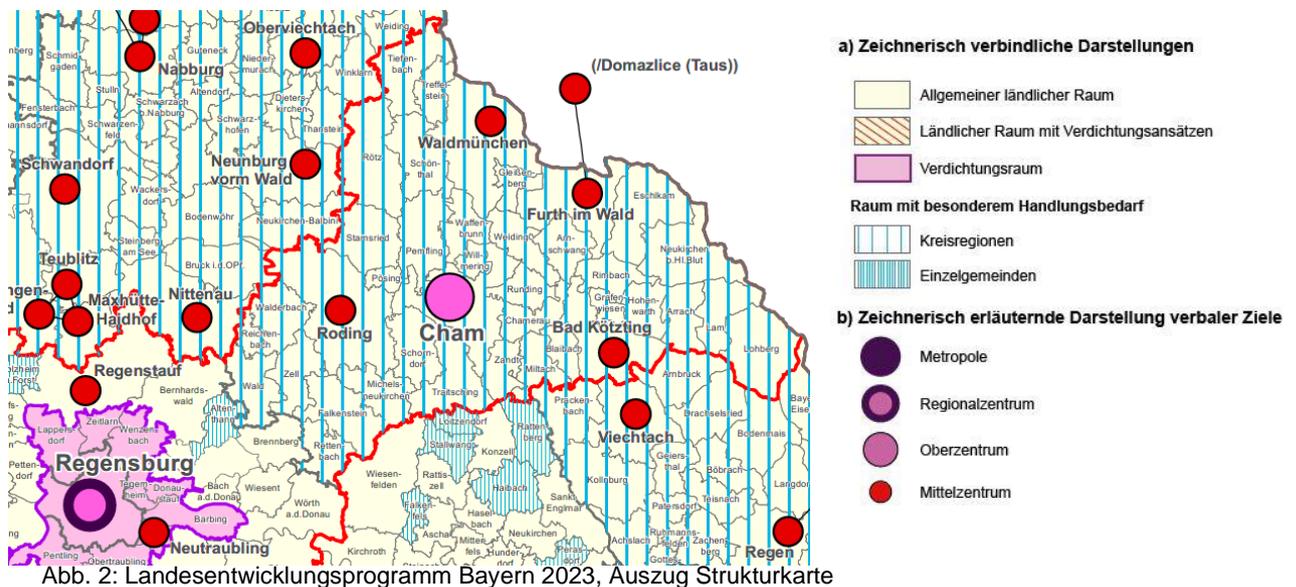
Das Planungsgebiet in Neuschrenkenthal für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohberg liegt in der Gemarkung Lohberg. Die beiden Änderungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Die Flur-Nr. 624/2 und Teilflächen der Flurnummern 615 und 624/3 der Gemarkung Lohberg sind Bestandteil des Planungsgebietes und sollen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Die Flur-Nr. 612 und Teilflächen der Flurnummern 612/8 und 613 der Gemarkung Lohberg sind ebenfalls Bestandteil des Planungsgebietes und sollen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden.

Im Planteil A ist der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, begrenzt auf das Planungsgebiet mit Umgriff, und die geplante Änderung 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.

Bewertung:

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

Durch die Rücknahme der unbebauten und teilweise mit Wohngebäuden bebauten westlich gelegenen GE-Flächen wird der geplante Standort besser an den Hauptort im Osten angebunden. Durch die Rücknahme der GE-Flächen im Westen wird zudem eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden. Aus planerischer Sicht wird somit eine Vereinbarkeit mit dem LEP-Grundsatz 3.3 (Anbindegebot) erreicht.

Die Potenziale der Innenentwicklung stehen auf Grund fehlender Abgabebereitschaft leider nicht zur Verfügung (LEP Ziel 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Daher sieht die geplante Flächennutzungsplanänderung eine Rücknahme der unbebauten GE-Flächen vor.

1.3.2 Regionalplan

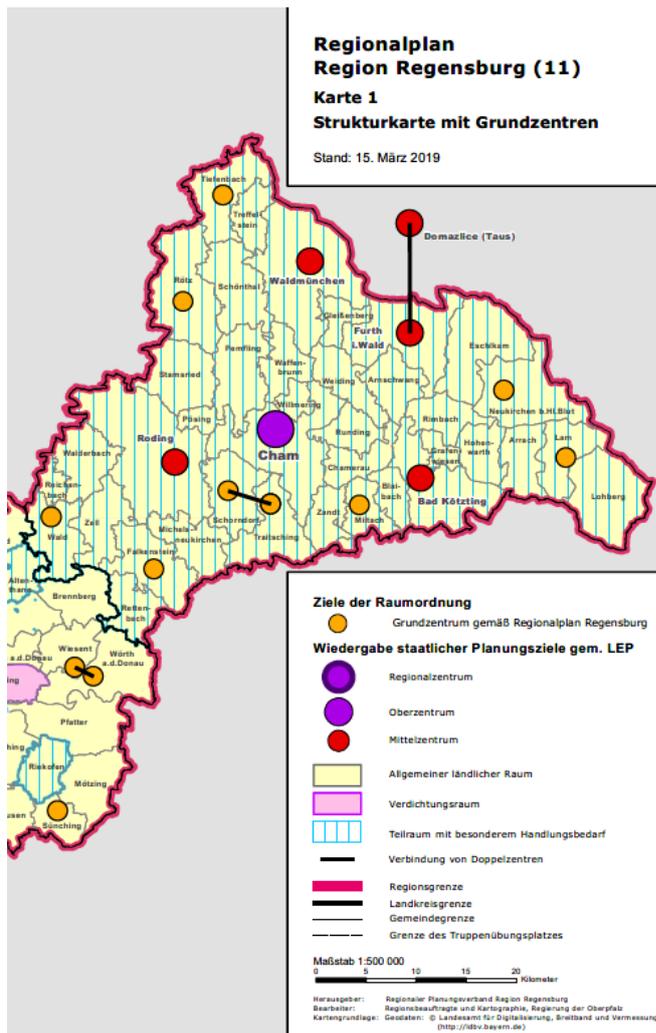


Abb. 3: Regionalplan 11 – Regensburg, Auszug Raumstrukturkarte

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 Hinterer 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 „Aubachweg“ angeschlossen.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Der südliche Änderungsbereich tangiert im Bereich des östlichen und südlichen Waldbestandes geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Die betroffenen Waldflächen sollen künftig als gestufter strukturreicher Waldrand gestaltet werden, wodurch die Funktion dieses Lebensraums erhalten bzw. verbessert wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung den Charakter des Schutzgebietes verändert oder dem Schutzzweck zuwiderläuft. Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes ist eine Planung in die Befreiungslage möglich (siehe Abb. 4, hellrote Fläche).



Abb. 4: Grenzen Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (grün gestreift), Planung in die Befreiungslage (hellrote Flächen)

Ein Naturschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Der südöstliche Teil des kartierten Biotopes 6844-0144-001 „Nasswiesenabschnitte in Neuschrenkenthal“ ist als solcher durch die landwirtschaftliche Nutzung und als Lagerplatz für Baustoffe stark eingeschränkt und teilweise nicht mehr vorhanden.

2.4 Landwirtschaft

Im südlichen Planungsgebiet sind neben der Biotopfläche landwirtschaftliche Flächen von der Flächennutzungsplanänderung betroffen. Diese dienen derzeit als Lager- bzw. Brachfläche.

Im nördlichen Planungsgebiet wird hingegen das bestehende Gewerbegebiet zum Großteil aufgehoben und in landwirtschaftliche Flächen aufgewertet.

2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls betroffen, der Waldrand wird durch eine Waldmantelgestaltung optimiert und aufgewertet.

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.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Lohberg sollen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil „Neuschrenkenthal“ und grenzt unmittelbar an den Aubachweg an. Im Planungsgebiet befindet sich der gemeindliche Bauhof. Im Osten und Süden grenzen Feldgehölze und Nadelwald 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.

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

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

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 geringen Umfang zu erwarten.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die 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 Teilaufhebung von Gewerbegebiet und die Änderung in landwirtschaftliche Flächen im nördlichen Planungsgebiet wird ein Großteil des Planungsgebiets nicht versiegelt. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet hier nicht statt.

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden im südlichen Planungsgebiet landwirtschaftliche Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Landwirtschaftliche Brachflächen werden in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Für 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 extensive Grünlandnutzung bzw. als Lagerplatz geprägt. Die überplanten Teilflächen der Flurnummern des Planungsgebietes liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“. Im Osten und Süden wird das Planungsgebiet von forstwirtschaftlichen Flächen lanciert. Reste eines kartierten Biotopes (6844-0144-001) sind durch die gegenwärtige Nutzung stark eingeschränkt.

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 Änderungsbereiche liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Der südliche Änderungsbereich tangiert im Bereich des östlichen und südlichen Waldbestandes geringfügig das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Die betroffenen Waldflächen sollen künftig als gestufter strukturreicher Waldrand gestaltet werden, wodurch die Funktion dieses Lebensraums erhalten bzw. verbessert wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung den Charakter des Schutzgebietes verändert oder dem Schutzzweck zuwiderläuft. Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes ist eine Planung in die Befreiungslage möglich.

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

In die Tallage des Planungsgebietes fließt von höheren Lagen Luft ab und lässt auf Grünland die Entstehung von Kaltluftseen zu, die in Richtung Norden zum Weißen Regen abfließen. 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 Gewerbegebietsfläche verloren, durch eine Aufwertung in Form einer Ausgleichsfläche als höhengestaffelter Waldmantel wird der Eingriff auf einer Ausgleichsfläche kompensiert. Die Fläche steht so lange zur Verfügung, wie der Eingriff wirkt. Durch die Rücknahme von unbebauten GE-Flächen werden der Landwirtschaft wieder zusätzlich ca. 4.400 m² zur Verfügung gestellt.

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 Schallleistungspegel.
- 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 Vogelnährgehölzen 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
- Anlage eines Waldmantels mit einer höhengestaffelten Bepflanzung

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
- 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 Gewerbebebietsflächen erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bauleitverfahrens abgehandelt, auf einer Ausgleichsfläche wird auf etwa 0,3 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 | geringe Erheblichkeit |