

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Neuschrenkenthal

### Umweltbezogene Informationen/Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.02.2025 bis 19.03.2025

#### Landratsamt Cham, 18.03.2025

##### 1. Sachgebiet "Feuerwehrwesen":

Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohberg wegen Umwandlung von gewerblichen Flächen in Flächen für die Landwirtschaft sowie Darstellung von gewerblichen Flächen auf bisherige Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für den Gemeinbedarf im OT Neuschrenkenthal bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle **keine Bedenken, wenn** die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) und den Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

Die spätere verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen Fassung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A.2.2.1.1/1 zu erfolgen. Zur späteren Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

##### 2. Sachgebiet "Bauwesen":

Zur Planzeichnung in der Fassung vom 13.02.2025 ergehen folgende Hinweise:

Aus redaktioneller Sicht sollte bei der Zeichenerklärung darauf geachtet werden, für „Biotop, Biotopkartierung Bayern Flachland“ ein anderes bzw. modifiziertes Planzeichen als für die „Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes“ zu verwenden.

Mit dem AELF, Bereich Forsten, ist zu klären, ob im Süden der Flurnummer 624/2 auch ein abgestufter Waldrand darzustellen ist.

Aus Sicht des Arbeitsbereiches "Bauwesen - technisch" werden in Bezug auf die Planunterlagen (Stand 13.02.2025) **keine Einwendungen** erhoben.

##### 3. Sachgebiet "Technischer Umweltschutz":

Die Gemeinde Lohberg plant die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wegen Umwandlung von gewerblichen Flächen in Flächen für die Landwirtschaft sowie Darstellung von gewerblichen Flächen auf bisherige Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für den Gemeinbedarf im OT Neuschrenkenthal. Der Änderungsbereich mit den gewerblichen Bauflächen befindet sich im Westen von Neuschrenkenthal. Südlich befindet sich ein Waldgebiet. Im Westen in ca. 50 m Abstand befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich. Im Osten in einem Abstand von ca. 80 m befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu den nächst gelegenen Wohngebäuden ist durch die gewerbliche Nutzung nicht mehr auszuschließen, dass es zu erheblichen Belästigungen und

somit zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes kommen kann.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes sollten daher die Gewerbeflächen schalltechnisch nach DIN 45691 unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung kontingentiert werden.

Durch die **Lärmkontingentierung** kann sichergestellt werden, dass am nächst gelegenen Immissionsort keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

**Bei Beachtung** dieses Punktes ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lohberg vertretbar.

#### **4. Sachgebiet "Naturschutz und Landschaftspflege":**

Östlich des gemeindlichen Bauhofs in Schrenkenthal soll ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Fläche stellt sich aktuell als extensive Wiese bzw. Brache mit Feuchtgebüsch und Waldfläche mit überwiegend Fichten dar. Die offenen Flächen werden zum Teil als Lagerfläche für Baumstämme, Maschinen und Baumaterial genutzt.

##### **Biotopschutz/ Eingriff**

Ein Teil der Wiesenfläche ist in der Biotopkartierung Bayern erfasst, die Biotopeigenschaft ist für die kartierte Fläche nur noch teilweise gegeben. Die Reste der Nasswiese bzw. die aktuell vorhandene Hochstaudenflur und das Feuchtgebüsch aus überwiegend Weide ist gesetzlich geschützt (§30BNatSchG).

Für die Baumaßnahmen muss ein Teil des östlich anliegenden Waldbestandes gerodet werden bzw. ein Gebüsch beseitigt werden. Mit den Gebäuden und Verkehrswegen wird ein Feuchtkomplex bzw. ein mindestens mäßig extensiv genutztes/ brachgefallenes artenarmes Grünland überbaut. Da außerhalb der Vegetationszeit eine genaue Bestandserfassung eher schwierig ist, wird empfohlen, diese im späten Frühjahr 2025 nachzuholen.

Das Vorhaben ist nur zulässig, wenn die betroffenen Biotopnutzungstypen entsprechend kompensiert werden. Für die Zerstörung gesetzlich geschützter Biotope ist eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatSchG erforderlich; die Biotope sind dabei in gleicher Art und Umfang auszugleichen. Für die Rodung/ Umnutzung des östlichen Waldbestandes ist eine Abstimmung mit dem AELF Cham erforderlich. Der Waldbestand soll überwiegend erhalten werden und der Waldrand gestuft und sowohl in Größe und Arten strukturiert umgebaut werden.

##### **Artenschutz**

Auf der Fläche sind aktuell keine besonders oder streng geschützten Arten erfasst. Es ist mit dem Vorkommen der üblichen Vogelarten zu rechnen. Ein Vorkommen von Reptilien ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind möglichst vorausschauend entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen.

##### **Landschaftsbild/ bedeutsame Kulturlandschaft Lamer Winkel/ Ökoregion Arrach-Lam-Lohberg**

Die Fläche befindet sich im BayernNetzNatur- Projekt Ökoregion Arrach-Lam-Lohberg bzw. im Lamer Winkel. Der Lamer Winkel wurde vom Landesamt für Umwelt als bedeutende Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung für die Erholung ausgewiesen. Daraus ergibt sich eine besondere Verantwortung insbesondere für den Landschaftsschutz aber auch den Biotop und Artenschutz. Die Baumaßnahme wirkt sich auf das wertvolle Landschaftsbild negativ aus, daher ist eine Eingrünung/Durchgrünung erforderlich.

##### **Natura 2000 Gebiet**

Im Norden jenseits der Straße beginnt in einer Entfernung von ca. 40m das FFH-Gebiet „Oberlauf des Weißen Regens...“. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Planung und deren Umsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter insbesondere der geschützten Fließgewässer bzw. Wasserlebewesen (Mühlkoppe, Flussperlmuschel) erfolgen kann. Dies ist insbesondere im Hinblick auf mögliche Einträge ins Gewässer während Bauphase und Betrieb im weiteren Verfahren entsprechend darzustellen.

##### **Landschaftsschutzgebiet**

Das erweiterte Plangebiet befindet sich im Bereich des östlichen und südlichen Waldbestandes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“. Die Aufstellung eines für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplanes widerspricht in der Regel dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (hier insbesondere Walderhalt). Im Einzelfall wird eine Befreiung für das Vorhaben und damit eine mögliche „Planung in die Befreiungslage“ geprüft.

Die Waldflächen (Fl. Nr. 615 und 624/3) im Landschaftsschutzgebiet werden nur geringfügig tangiert

bzw. sollen künftig als gestufter strukturreicher Waldrand gestaltet werden. Dazu ist die Darstellung im Flächennutzungsplan anzupassen und die Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Unter dieser Voraussetzung und unter Berücksichtigung evtl. notwendiger Minimierungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen ist eine Planung in die Befreiungslage hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes möglich. Eine Herausnahme der betroffenen Teilflächen der Fl.Nr. 615 und 624/3 ist damit nicht notwendig.

Für die Fl. Nr. 614 ergibt sich keine Änderung hinsichtlich der Darstellung. Es wird davon ausgegangen, dass die Naturschutzbelange bei dem damaligen Verfahren bereits berücksichtigt wurden.

Zusammenfassend bestehen **derzeit Einwendungen** auf Grund fachgesetzlicher Regelungen.

Rechtsgrundlagen: Verordnung Landschaftsschutzgebiet, Biotopschutz  
Möglichkeiten der Überwindung: Planung in die Befreiungslage bei Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen, Ausnahme vom Biotopschutz bei genanntem Ausgleich

## **5. Sachgebiet "Wasserrecht":**

Der geplante Geltungsbereich liegt teilweise im ÜSG HQextrem des Weißen Regen (Risikogebiet). Das Risikogebiet ist im Planentwurf eingetragen. In der Begründung bzw. im Umweltbericht ist die Betroffenheit nicht erwähnt. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Es sollte (z. B. beim Schutzgut Wasser) zumindest kurz zum Ausdruck gebracht werden, dass die Betroffenheit erkannt wurde und weshalb die o. g. Belange der Bauleitplanung bzw. der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c WHG).

Zur Legende des Planteils wird darauf hingewiesen, dass der rechtliche Status des ÜSG HQ100 am Weißen Regen nicht „festgesetzt“, sondern „vorläufig gesichert“ lautet.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird in der Begründung/Umweltbericht von einem Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ausgegangen. Sollte gesammeltes Niederschlagswasser auch versickert oder in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, ist die hierfür bestehende grundsätzliche Erlaubnispflicht nach wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten.

## **Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 19.03.2025**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Einwände gegen das Vorhaben:

**Gemeinde Lohberg – Flächennutzungsplan, 4. Änderung im Bereich Neuschrenkenthal**

Wir wollen jedoch bewusst zu diesem Zeitpunkt bereits auf folgende wasserwirtschaftlichen Punkte hinweisen:

- Sämtliches Abwasser soll der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden. Es ist ausreichend früh zu prüfen, ob die Kapazitäten der Kanalisation sowie der Kläranlage ausreichend sind.

Mit dem geplanten Vorhaben besteht ansonsten aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.