

- H1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- H2 Höhengichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
- H3 Nutzungsartengrenze der Flurkarte
- H4 Gebäudebestand
- H5 Gebäude abbrechen
- H5 Sichtfläche i. S. RAS-K-1
- H6 Böschung, Ausdehnung abhängig von gewählter Höhenlage
- H7 Baum bzw. Sträucher zu pflanzen gemäß Festsetzung, Standort variabel
- H8 Straßenbäume vorhanden
- H9 Richtungsfließ Straßenverkehr

HINWEISE DURCH TEXT

- HT1.1 Gehölzrodung: Gehölze dürfen nicht in der Zeit zwischen 01. März bis 30. September beseitigt werden.
- HT1.2 Bodendenkmäler: Auf dem Gelände des geplanten Gebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bedingungen des Denkmalschutzgesetzes zu erfüllen.
- HT1.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB: Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusnieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- HT1.4 Angrenzende Landwirtschaft: Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- HT1.5 Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze: Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



- GE Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenkante)
- 1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit Einschränkungen siehe textliche Festsetzungen
 - 2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - 2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 2.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. offene Stellplätze: TGA = Unterirdische Garage geschlossen sowie Nebenräume; SI = oberirdische Stellplätze, W = Werbung/Wegweiser
 - 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / unterschiedlichen Nutzungsmaßes
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 3.1 Straßenverkehrsfläche privat
 - 3.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - 3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: G = Gehweg; G/R = Geh-Radweg
 - 3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßengrün
 - 3.5 Straßenbegrenzungslinie
- 4. Grünflächen
 - 4.1 Grünfläche privat
- 5. Flächen für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.1 Fläche zum Erhalt der vorhandenen Vegetation und bzw. Gewässer mit Hinweis auf Erhaltungsgegenstand
 - 5.2 Fläche für Massnahmen Naturschutz /Landschaftspflege mit Bezug zu textlicher Festsetzung
 - 5.3 Fläche für Anpflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
 - 5.4 Baum zu pflanzen, Standort bis ca. 1,0m variabel
 - 5.5 Baum zu erhalten oder im räumlichen Umfeld zu ersetzen
- 6. Sonstige
 - 6.1 Richtungssektoren für Emissionskontingente
 - 6.2 Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzender Grundstücke zu lastende Fläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Art der baulichen Nutzung
 - T1.1 Gewerbegebiet: gemäß § 8 BauNVO. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude. In GE 2 und GE 3 ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- T2 Maß der baulichen Nutzung
 - T2.1 Die Grundflächenzahl i. S. § 19 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind die festgesetzten Grünflächen hinzuzurechnen.
 - T2.2 Max. Höhe baulicher Anlagen in m über NN gem. Eintrag in Flächen nach 2.1 bzw. 2.2 in der Zeichnung.
 - T2.3 Schallschutz: Zulässige Schallemissionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kloster Windischbergedorf": Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte können vereinzelt durch Gewerbelärm bereits vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei den Berechnungen als Vorbelastung berücksichtigt. Zulässig sind Betriebe, deren je m² Grundfläche in den nach 2.3 abgegrenzten Teilflächen abgestrahlte Schalleistung in nachfolgender Tabelle für die Richtungssektoren nach 6.1 in dB(A)/m² angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{eq} durch L_{eq} zu ersetzen ist.

Teilfläche i	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D		Sektor E	
	tag	nacht								
GE 1:	57	44	57	47	68	49	73	53	64	44
GE 2:	55	45	55	48	66	50	71	54	62	45
GE 3:	49	46	49	49	60	51	65	55	56	46
GE 4:	61	57	61	60	72	62	77	66	67	57
Straße nach 3.1:	65	57	65	60	76	62	81	66	72	57

 Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächen-schallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanung "Kloster Windischbergedorf") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet.
- T3 Bauweise, Gestaltung baulicher Anlagen
 - T3.1 Bauweise: Abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Verfahrensfreie Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sind unbeschadet 2.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach 2.1 zulässig.
 - T3.2 Abstandsflächen sind nach von Art. 6 BayBO Absatz 5 Sätze 1 bis 2 zu bemessen.
 - T3.3 Dächer: Zulässig sind Flachdach sowie Sattel- und Walmdächer mit mindestens 8° Neigung.
 - T3.4 Oberflächen von Wänden und Dächern: Es sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle zulässig. Fassadenfarbe nur in gedeckten Tönen zulässig.
 - T3.5 Werbeanlagen: Zulässig am Gebäude nicht über Dach sowie freistehend in den Außenanlagen. Größe bis maximal 5,0 m² je Gebäude. Keine blendenden oder Wechsellichtanlagen zulässig. Zusätzlich ist ein Wegweiser bis 1 m² Grundfläche und 4,0 m Höhe zulässig in der nach 2.2 mit Eintrag "W" umgrenzten Fläche.
- T4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - T4.1 Die Flächen nach Planzeichen 5.1 ist
 - T4.1.1 bei Planeinschrieb "Hecke" die vorhandene Hecke mit Obstbäumen durch angemessene Pflegemaßnahmen zu pflegen und zu erhalten;
 - T4.1.2 bei Planeinschrieb "Klostergarten" der Klostergarten in seiner Grundstruktur zu erhalten beziehungsweise durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen.
 - T4.2 Baumpflanzungen
 - T4.2.1 bei Planzeichen 5.4 sind Obstbäume oder geeignete einheimische Straßenbäume nach Artenliste als Hochstämme 3xv. 14-16 zu pflanzen.
 - T4.3 In Flächen nach Planzeichen 5.2 sind
 - T4.3.1 bei Planeinschrieb "Streuobstwiese" Extensivwiesen anzulegen und Obstbäume als Hochstämme 3xv. 14-16 der Herkunftsregion 5 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Ostbayerisches Hügel- und Bergland in einer Dichte von 1 Baum je 150 m² zu pflanzen. Die Wiese ist in den ersten 4 Jahren viermal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Danach ist die Wiese zweimal jährlich nach dem 01.07. zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.
 - T4.3.2 Bei Planeinschrieb "lockere Strauchpflanzung" ist eine 3-reihige Hecke in einer Dichte von 1x2,5 m² unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen nach Artenliste zu pflanzen.
 - T4.4 Abbruchmaßnahmen
 - T4.4.1 An dem Schuppengebäude auf FL-Nr. 133/10 sind nur in den Monaten Oktober bis März zulässig. Unmittelbar nach dem Abbruch sind mindestens 3 Stück Fledermaus-Flachkästen und 2 Stück Rundkästen an einem verbleibenden Gebäude in der Umgebung in geeigneter Weise anzubringen.
 - T4.5 Außenbeleuchtung
 - T4.5.1 Zulässig sind ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED).
- T5 Sonstige Festsetzungen
 - T5.1 Geländegestaltung: Aufschüttungen sind bis zur Oberkante von Bauwerken bei unterirdischen Garagen, offenen Stellplätzen und Zufahrten zur Anpassung an deren Höhenlage zulässig. Abgrabungen sind zulässig im Anschluss an Bauwerke bis 2,0 m unter bestehendem Gelände.
 - T5.2 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,5 m sind sie mit Vorpflanzungen oder Klettergehölzen zu versehen.
 - T5.3 Einfriedungen: zulässig in GE 1-3 im Anschluss an Gebäude und innerhalb des Klostergartens, jedoch ohne die Streuobstwiesen. Zulässig nur ohne Sockel über Gelände mit mindestens 0,15 m Bodenfreiheit, Höhe bis 1,8 m, Material: Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzlaten; in GE 2 und GE 3 auch als Natursteinmauern bis zu 1,2 m Höhe.

- 1 Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kloster Windischbergedorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergedorf" in der Fassung vom 26.10.2016 hat in der Zeit vom 08.11.2016 bis 22.11.2016 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergedorf" in der Fassung vom 26.10.2016 hat mit Schreiben vom 03.11.2016 mit Fristsetzung bis 05.12.2016 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergedorf" in der Fassung vom 15.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 mit Fristsetzung bis 23.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergedorf" in der Fassung vom 15.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.02.2017 den Bebauungsplan "Kloster Windischbergedorf" in der Fassung vom 16.02.2017 als Satzung beschlossen.
Cham, den 17.02.2017
Karin Bucher
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)
- 7 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Kloster Windischbergedorf" wurde am 16.03.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kloster Windischbergedorf" mit Lageplan und Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Kloster Windischbergedorf" ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- 8 Cham, den 17.03.2017
Karin Bucher
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)



Präambel
Aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Cham für den Bebauungsplan "Kloster Windischbergedorf" folgende

Satzung:
§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 16.02.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile dieser Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Lageplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 vom 16.02.2017 einschl. Übersichtsplan M = 1:5000 und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 16.02.2017

§3 Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 17.02.2017
Karin Bucher
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

H	16.02.17	Red. erg. gem. Abwägungsvorschlag v. 06.02.17	sp
G	15.12.16	Entwurf	sp
F	26.10.16	Überarb. / erg.	sp
E	19.10.16	Kom. erg. Hinweise, erg. Schallschutz	sp
D	18.10.2016	Baugr., St. Einfriedung, Wegweiser, Zufahrt, Dach	sp
C	14.10.2016	korrig. erg. 2.3, T.4.3, HT.1, Str.orden	sp
B	05.10.2016	überarbeitet	ha-sp
A	08.09.2016	Vorentwurf	ha

PLANGRUNDLAGE:

DFK Stand:	Aug 2016
Höhenlinie aus DGM Stand:	Aug 2016

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan Kloster Windischbergedorf

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Stadt Cham

ADRESSE
Passau, den 17.02.2017
Bücher-Spörl
Spörl (Planverfasser)

PLANNHALT

B.Nr. 04.16.10
Bestandsblatt: 16.03.2017
G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing. e.
94469 Deggendorf, Böhmervaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308
Büro Passau 94036 - Heuwinkel 1 - fon 0851/490 797 fax
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	2247	INDEX	s. oben
DATUM		DATENNAME	2247.vwx
DRUCK DATUM		PLAN-NR.	
PLANGRÖSSE	0,761/0,594		
MASSSTAB	1:1000		
GEZEICHNET		GEPRÜFT	

2247.pz

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



GE

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenkante)

1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), mit Einschränkungen siehe textliche Festsetzungen



2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



2.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen bzw. offene Stellplätze;

TGa = Unterirdische Garage geschlossen sowie Nebenräume; St = oberirdische Stellplätze, W = Werbung/Wegweiser



2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / unterschiedlichen Nutzungsmaßes

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



3.1 Straßenverkehrsfläche privat



3.2 Straßenverkehrsfläche öffentlich



3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: G = Gehweg; G/R = Geh-Radweg



3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßengrün

3.5 Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen

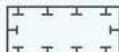


4.1 Grünfläche privat

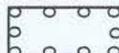
5. Flächen für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege



5.1 Fläche zum Erhalt der vorhandenen Vegetation und bzw. Gewässer mit Hinweis auf Erhaltungsgegenstand



5.2 Fläche für Massnahmen Naturschutz /Landschaftspflege mit Bezug zu textlicher Festsetzung



5.3 Fläche für Anpflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung

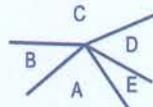


5.4 Baum zu pflanzen, Standort bis ca. 1,0m variabel



5.5 Baum zu erhalten oder im räumlichen Umfeld zu ersetzen

6. Sonstige



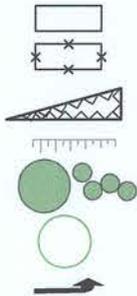
6.1 Richtungssektoren für Emissionskontingente



6.2 Mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten der anliegender Grundstücke zu lastende Fläche

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B. 447



H1	Flurstücksgrenze, Flurnummer
H2	Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN
H3	Nutzungsartengrenze der Flurkarte
H4	Gebäudebestand
H5	Gebäude abzubrechen
H5	Sichtfläche i. S. RAS-K-1
H6	Böschung, Ausdehnung abhängig von gewählter Höhenlage
H7	Baum bzw. Sträucher zu pflanzen gemäß Festsetzung, Standort variabel
H8	Straßenbäume vorhanden
H9	Richtungspfeil Straßenverkehr

HINWEISE DURCH TEXT

- HT1.1 Gehölzrodung:
Gehölze dürfen nicht in der Zeit zwischen 01. März bis 30. September beseitigt werden.
- HT1.2 Bodendenkmäler:
Auf dem Gelände des geplanten Gebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bedingungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.
- HT1.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB:
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- HT1.4 Angrenzende Landwirtschaft:
Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- HT1.5 Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze:
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1 Art der baulichen Nutzung

T1.1 Gewerbegebiet: gemäß § 8 BauNVO. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude. In GE 2 und GE 3 ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

T2 Maß der baulichen Nutzung

T2.1 Die Grundflächenzahl i.S. § 19 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Für die Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne §19 Abs. 3 Satz1 BauNVO sind die festgesetzten Grünflächen hinzuzurechnen.

T2.2 Max. Höhe baulicher Anlagen in m über NN gem. Eintrag in Flächen nach 2.1 bzw. 2.2 in der Zeichnung.

T2.3 Schallschutz:

Zulässige Schallemissionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kloster Windischbergerdorf": Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte können vereinzelt durch Gewerbelärm bereits vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei den Berechnungen als Vorbelastung berücksichtigt.

Zulässig sind Betriebe, deren je m² Grundfläche in den nach 2.3 abgegrenzten Teilflächen abgestrahlte Schallleistung die in nachfolgender Tabelle für die Richtungssektoren nach 6.1 in dB(A)/m² angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,ij}$ zu ersetzen ist.

Teilfläche i	Sektor A		Sektor B		Sektor C		Sektor D		Sektor E	
	tag	nacht								
GE 1:	57	44	57	47	68	49	73	53	64	44
GE 2:	55	45	55	48	66	50	71	54	62	45
GE 3:	49	46	49	49	60	51	65	55	56	46
GE 4:	61	57	61	60	72	62	77	66	67	57
Straße nach 3.1:	65	57	65	60	76	62	81	66	72	57

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanung "Kloster Windischbergerdorf") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

T3 Bauweise, Gestaltung baulicher Anlagen

- T3.1 Bauweise: Abweichende Bauweise, es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Verfahrensfreie Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sind unbeschadet 2.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach 2.1 zulässig.
- T3.2 Abstandsflächen sind nach von Art. 6 BayBO Absatz 5 Sätze 1 bis 2 zu bemessen.
- T3.3 Dächer: Zulässig sind Flachdach sowie Sattel- und Walmdächer mit mindestens 8° Neigung.
- T3.4 Oberflächen von Wänden und Dächern: Es sind keine spiegelnden oder blendenden Materialien und keine unbeschichteten Metalle zulässig. Fassadenfarbe nur in gedeckten Tönen zulässig.
- T3.5 Werbeanlagen:
Zulässig am Gebäude nicht über Dach sowie freistehend in den Außenanlagen. Größe bis maximal 5,0 m² je Gebäude. Keine blendenden oder Wechsellichtanlagen zulässig. Zusätzlich ist ein Wegweiser bis 1 m² Grundfläche und 4,0 m Höhe zulässig in der nach 2.2 mit Eintrag "W" umgrenzten Fläche.

T4 Naturschutz und Landschaftspflege

- T4.1 Die Flächen nach Planzeichen 5.1 ist
- T4.1.1 bei Planeinschrieb "Hecke" die vorhandene Hecke mit Obstbäumen durch angemessene Pflegemaßnahmen zu pflegen und zu erhalten;
- T4.1.2 bei Planeinschrieb "Klostergarten" der Klostergarten in seiner Grundstruktur zu erhalten beziehungsweise durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen.
- T4.2 Baumpflanzungen
- T4.2.1 bei Planzeichen 5.4 sind Obstbäume oder geeignete einheimische Straßenbäume nach Artenliste als Hochstämme 3vx. 14-16 zu pflanzen.
- T4.3 In Flächen nach Planzeichen 5.2 sind
- T4.3.1 bei Einschrieb "Streuobstwiese" Extensivwiesen anzulegen und Obstbäume als Hochstämme 3vx. 14-16 der Herkunftsregion 5 Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Ostbayrisches Hügel- und Bergland in einer Dichte von 1 Baum je 150 m² zu pflanzen. Die Wiese ist in den ersten 4 Jahren viermal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Danach ist die Wiese zweimal jährlich nach dem 01.07. zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.
- T4.3.2 Bei Einschrieb "lockere Strauchpflanzung" ist eine 3-reihige Hecke in einer Dichte von 1x2,5 m² unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen nach Artenliste zu pflanzen.

T4.4 Abbruchmaßnahmen
An dem Schuppengebäude auf Fl.-Nr. 133/10 sind nur in den Monaten Oktober bis März zulässig. Unmittelbar nach dem Abbruch sind mindestens 3 Stück Fledermaus-Flachkästen und 2 Stück Rundkästen an einem verbleibenden Gebäude in der Umgebung in geeigneter Weise anzubringen.

T4.5 Außenbeleuchtung
Zulässig sind ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED).

T5 Sonstige Festsetzungen

T5.1 Geländegestaltung: Aufschüttungen sind bis zur Oberkante von Bauwerken bei unterirdischen Garagen, offenen Stellplätzen und Zufahrten zur Anpassung an deren Höhenlage zulässig. Abgrabungen sind zulässig im Anschluss an Bauwerke bis 2,0 m unter bestehendem Gelände.

T5.2 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,5 m sind sie mit Vorpflanzungen oder Klettergehölzen zu versehen.

T5.3 Einfriedungen: zulässig in GE 1-3 im Anschluss an Gebäude und innerhalb des Klostergartens, jedoch ohne die Streuobstwiesen. Zulässig nur ohne Sockel über Gelände mit mindestens 0,15 m Bodenfreiheit, Höhe bis 1,8 m, Material: Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzlatten; in GE 2 und GE 3 auch als Natursteinmauern bis zu 1,2 m Höhe.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kloster Windischbergerdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergerdorf" in der Fassung vom 26.10.2016 hat in der Zeit vom 08.11.2016 bis 22.11.2016 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergerdorf" in der Fassung vom 26.10.2016 hat mit Schreiben vom 03.11.2016 mit Fristsetzung bis 05.12.2016 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergerdorf" in der Fassung vom 15.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 mit Fristsetzung bis 23.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergerdorf" in der Fassung vom 15.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.02.2017 den Bebauungsplan "Kloster Windischbergerdorf" in der Fassung vom 16.02.2017 als Satzung beschlossen.

Cham, den 17.02.2017

Karin Bucher



Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

7

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Kloster Windischbergerdorf" wurde am 16.03.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kloster Windischbergerdorf" mit Lageplan und Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Kloster Windischbergerdorf" ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

8

Cham, den 17.03.2017

Karin Bucher



.....
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

Präambel

Aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Cham für den Bebauungsplan "Kloster Windischbergerdorf" folgende

Satzung:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 16.02.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile dieser Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 vom 16.02.2017 einschl. Übersichtsplan M = 1:5000 und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 16.02.2017

§3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 17.02.2017

Karin Bucher



.....
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

B.Nr. 04.16.10

Bestandskraft: "16.03.2017"

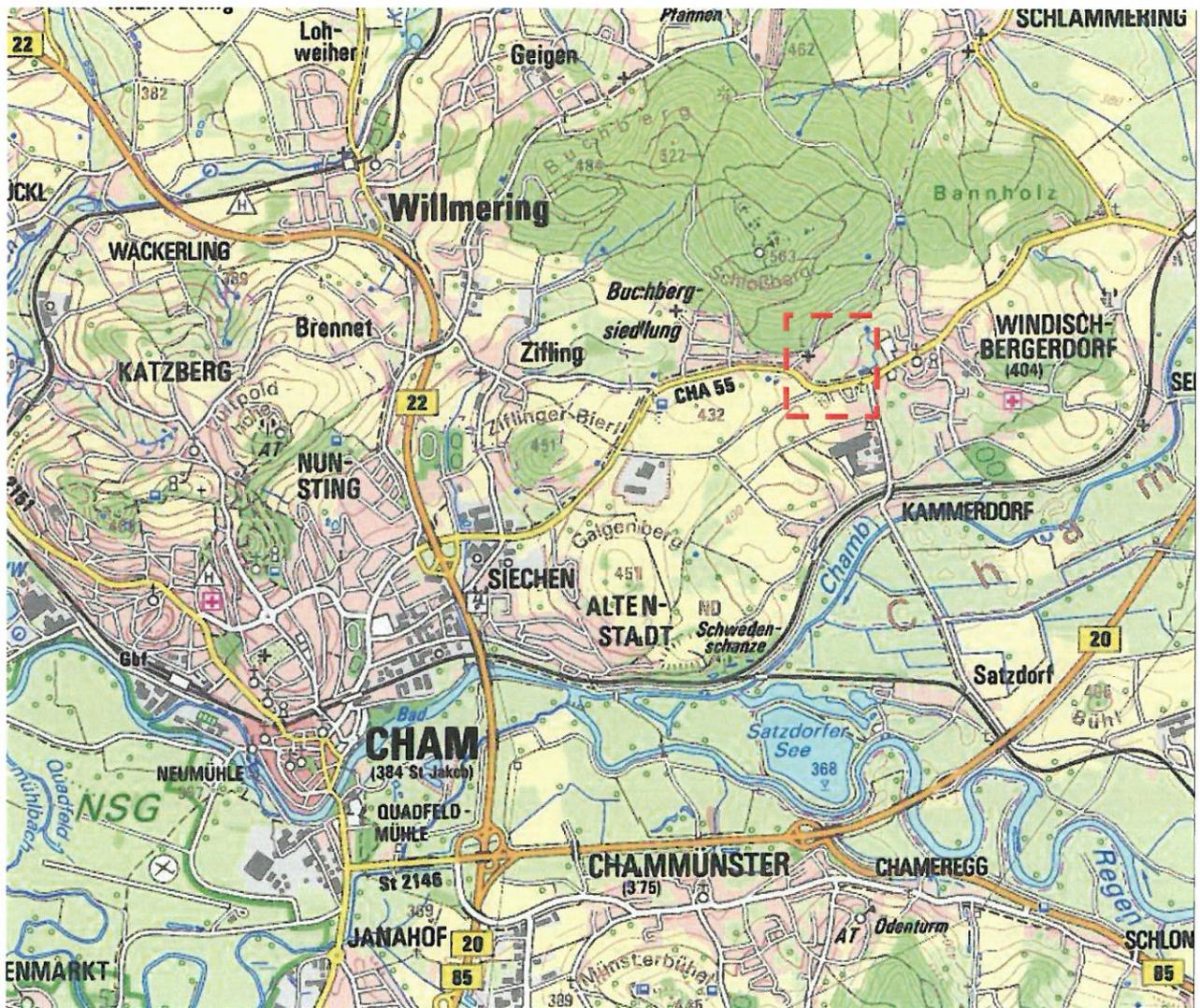
Sg. 50



Stadt Cham

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Kloster Windischbergerdorf

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2247_Begr

Index

a	26.10.2016
b	15.12.2016
c	16.02.2017

G+2S

GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42, fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308

Büro Passau 94036, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernisse und Ziel der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	5
4	Erschließung	7
5	Umweltschutz	8
6	Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)	10
7	Zusammenfassende Erklärung	21
	Anhang	25

Anlagen

- A Schalltechnische Untersuchung
- B Faunistisches Kurzgutachten

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Beurteilte Immissionsorte	8
Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen	11
Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen	17
Tabelle 4: Eingriffsbilanz	19
Tabelle 5: Ausgleichsbilanz	20
Tabelle 6: Artenliste Baumpflanzungen	30
Tabelle 7: Artenliste lockere Strauchpflanzung	30

1 Erfordernisse und Ziel der Planung

Die Firmengruppe Rädlinger plant den Bau einer neuen Hauptverwaltung. Die Verteilung der Firmensparten soll räumlich neu strukturiert werden. Die bisherige Zentrale der Firmengruppe verfügt nicht über ausreichend Fläche, um die zukünftige Hauptverwaltung aufzunehmen. Deshalb soll die Verwaltung ausgelagert werden. Die Erschließung des neu geplanten Firmensitzes erfolgt von der Kreisstraße CHA 55 aus über die Flurstücke Nr. 132/2, 133/7, 133/8 und 133/4.

Das ehemalige Franziskanerinnen-Kloster mit südlich angrenzendem Klostergarten auf der Fl.Nr. 133/10 soll als Versammlungs- und Veranstaltungsräume weiter genutzt werden. Das Kloster mit den östlich benachbarten Grundstücken befindet sich bereits im Besitz der Familie Rädlinger.

Der Standort eignet sich sehr gut für die Ansiedlung des Firmen Hauptsitzes, da er nicht weit von der bisherigen Firmenzentrale und damit dem zukünftigen Sitz der Kernsparte entfernt ist und verkehrsgünstig an die Kreisstraße CHA 55 angebunden werden kann.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes und begleitender Anlagen zu schaffen ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Sein Zweck ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes sowie die Nutzung des angrenzenden Klosters als Tagungsstätte zulässt.

Der Flächennutzungsplan ist ebenfalls zu ändern, dies erfolgt im Parallelverfahren.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	1,91 ha
Verkehrsflächen (überörtlich + örtlich, inkl. Grün)	0,52 ha
Grünfläche	0,69 ha
Bauland netto	0,70 ha

Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	0,62 ha
Flächen für Erhalt vorhandenen Bewuchses etc.	0,21 ha
Flächen für Maßnahmen Landschaftspflege	0,33 ha

3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Das geplante Gewerbegebiet wird städtebaulich an das bestehende Mischgebiet an der Forststraße angebunden. Verkehrstechnisch wird es aber über eine private Zufahrtsstraße an die Kreisstraße CHA 55 angeschlossen. Eine untergeordnete Zufahrt über die bestehende Forststraße im Norden ist möglich.

Im Planungsgebiet liegen keine Denkmäler vor. Das bestehende ehemalige Kloster ist jedoch bedeutend, wird erhalten und in das Gesamtkonzept eingebunden. Der Klostergarten als entstehungsgeschichtlich relevante Anlage soll in seiner Grundstruktur erhalten und weiter entwickelt werden. Damit kann das typische örtliche Erscheinungsbild gesichert werden.

Durch die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt eine zumindest visuelle Siedlungsrandlage vor. Dem entsprechend sollen den baulichen Anlagen Freianlagen auch zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung und Gestaltung des Landschaftsbildes vorgelagert werden. Diese Grundstücksfreiflächen dienen auch dem ökologischen Ausgleich von Eingriffen und werden um ihren Charakter und ihre Zweckbestimmung klar zu fassen als private Grünflächen festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes wurde auf Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 4 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind kirchliche und kulturelle Einrichtungen (§ 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2), jedoch nur im westlichen Teil des ehemaligen Klosters. Ebenfalls zulässig sind auch eine Betriebskantine oder ein Bistro für die Belegschaft oder Firmengäste. Weitere Einschränkungen betreffen die Schallemissionen, siehe dazu Kapitel 5.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,40 geregelt. Für die Ermittlung der Fläche des Baugrundstücks im Sinne § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind die als Grünflächen festgesetzten Grundstücksfreiflächen hinzuzurechnen. Für die Nebenanlagen, Tiefgarage und die offenen Stellplätze gilt die uneingeschränkte Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO. Nebenanlagen, außer genannte, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen hat sich auch an den Möglichkeiten zur Einbindung in die Landschaft zu orientieren. Eine starke Fernwirkung ist aufgrund der nördlich angrenzenden Waldbestände sowie der vorhandenen Topographie nicht zu erwarten. Aufgrund des prägenden Charakters des Klostergebäudes ist zu beachten, dass die entstehenden Gebäude diese nicht wesentlich überragen sollen. Der First des ehemaligen Klostergebäudes liegt auf einer Höhe von 429,5 m ü. NN). Daher wurde für die baulichen Anlagen im Baugebiet eine maximale Höhe über NN von 430,0 m festgesetzt. Auf der dem Klostergebäude zugewandten Seite wurde sie auf 425,0 m ü. NN beschränkt, so dass hier keine visuelle Konkurrenz entsteht.

Die Tiefgarage kann über die festgesetzten Baugrenzen hinausgreifen. Ihre Höhe wurde auf 416,0 m ü. NN begrenzt, was der Höhenlage des geplanten Erdge-

schoßes entspricht. In GE 4 wurde die Höhe der offenen Stellplätze (Besucherparkplatz) auf 415,0 m ü. NN festgelegt; damit wird eine Abstufung und Gliederung hin zum tiefer gelegenen Klostergarten und bestehenden Gelände erreicht.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da zu erwarten ist, dass das geplante Verwaltungsgebäude eine Länge von 50 Metern überschreiten wird. Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen lassen hier höhengestuft bis zu 78,5 Meter zu. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO Abs. 5 Sätze 1 und 2 zu bemessen, die sonstigen Regelungen der Satzung gehen hier also nicht vor.

Zur Geländegestaltung ist ein Auftrag bis zur Oberkante von Bauwerken bei Garagen, Stellplätzen und Zufahrten zur Anpassung an deren Höhenlage zulässig. Abgrabungen sind zulässig im Anschluss an Bauwerke bis zu 2,0 m unter bestehendem Gelände. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Ab einer Höhe von 1,5m sind sie durch Vorpflanzungen oder Klettergehölze zu versehen.

Einfriedungen sind in GE 1-4 mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Es sind keine Sockel zulässig, eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m muss gewährleistet sein. Als zulässige Materialien sind Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten festgesetzt. In GE2 und GE3 sind zudem Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m erlaubt. Das Kloster sowie der Klostergarten sind bereits durch Natursteinmauern eingefriedet. Diese Mauern sollen erhalten werden, um den Charakter des Klosters sowie des Gartens zu wahren. Die südliche Grenze ist ebenfalls bereits durch einen Zaun gesichert. Im Osten ist das angrenzende Wohngrundstück eingefriedet. Im Norden entlang der Forststraße sollten Holzlatten zu Einfriedung verwendet werden, sofern eine Einfriedung für notwendig erachtet wird.

Aufgrund der zu erwartenden Masse der entstehenden baulichen Anlage ist eine qualitativ hochwertige Eingrünung erforderlich, um das Gebäude in die Landschaft zu integrieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass auch unter Berücksichtigung notwendiger Nebenlagen ausreichend Flächen für Bepflanzungen an den Rändern verbleiben.

4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Verwaltungsgebäudes der Firma Rädlinger soll von Süden von der Kreisstraße CHA 55 aus erfolgen. Geplant ist eine Zufahrtsstraße, die das Verwaltungsgebäude über die Fl.Nrn. 132/2, 133/7 und 133/8 mit der Kreisstraße verbindet. Sie wird als private Straßenverkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und von einem Fußweg begleitet.

Der neue Straßenknoten wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Frequentierung ausgelegt. Es ist zu erwarten dass circa 46 Personen je Tag aus Richtung Cham auf die Zufahrt links abbiegen. Aus Richtung Furth im Wald werden 66 Personen nach rechts auf die Zufahrtsstraße abbiegen. Eine Linksabbiegespur aus Richtung Cham kommend wird in der Kreisstraße CHA 55 ergänzt. Der die Kreisstraße begleitende Radweg ist berücksichtigt. Die erforderlichen Sichtflächen sind im Plan vermerkt, sie sind von Sichthindernissen frei zu halten.

Für die an die Zufahrt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Wege-recht vorzusehen, um die Erschließung der Flächen zu sichern.

Die Versorgung mit Trinkwasser und elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Cham GmbH.

Die Stadtwerke Cham GmbH sind bei normalen sowie störungsfreien Betriebsverhältnissen im öffentlichen Trinkwassernetz hydraulisch in der Lage Löschwasser mit einer Menge von 48 m³/h für eine Zeit von 2 Stunden im Planungsgebiet zur Verfügung zu stellen. Die Entnahme solch hoher Mengen erfolgt in der Regel über Hydranten (UH und ÜFH).

Als zuständiger Trinkwasserversorger in diesem Bereich sind die Stadtwerke Cham GmbH lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 auch dazu verpflichtet, dass bei einer eventuellen Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Betriebsdruck (OP) an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfällt. Dies ist erforderlich, um bei erhöhten Wasserentnahmemengen die Versorgung der Tarifkunden mit Trinkwasser auch weiterhin und ohne jegliche Gefährdung aufrechterhalten zu können. Auch das wird in diesem Fall erfüllt.

Weiteres Löschwasser kann aus dem Löschweiher auf Fl.Nr. 131 entnommen werden.

Zur Abwasserentsorgung wird das Gebäude an das vorhandene Mischwasserkanalnetz angeschlossen.

5 Umweltschutz

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde hierzu ein Konzept in Form von Lärmkontingenten nach DIN 45691 entwickelt, siehe Anhang.¹ Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte können am Tag durch Gewerbelärm bereits vorbelastet sein. Dies würde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei den weiteren Berechnungen als Vorbelastung berücksichtigt. Im Zeitbereich Nacht ist dagegen keine Vorbelastung durch Gewerbelärm bekannt beziehungsweise erkennbar.

Dies führte zu einer Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten (umliegenden schutzbedürftige Nutzungen, siehe Tabelle 1) insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile. Die Geräuschkontingentierung wurde nach DIN 45691 durchgeführt; die Berechnungsergebnisse fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Tabelle 1: Beurteilte Immissionsorte

Nr.	Adresse	Immissionsort	Flur-Nr.
IO1	Forststraße 1	Wohnhaus WA	134/3
IO2	Forststraße 14	Wohnhaus Außenbereich	115/4
IO3	Windischbergendorf 25a	Wohnhaus MD	133/16
IO4	Windischbergendorf 26	Wohnhaus Wohngebiet	168/27
IO5	Windischbergendorf 27	Wohnhaus MD	133/6
IO6	Windischbergendorf 41	Wohnhaus Außenbereich	133

Da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass vereinzelte umliegende Immissionsorte durch Lärm anderer Gewerbebetriebe bereits vorbelastet sind, wurde diese mögliche Vorbelastung durch einen Abschlag in Höhe von 10 dB nach TA Lärm 98 (Einwirkungsbereich von Anlagen) vom jeweiligen Immissionsrichtwert der möglicherweise betroffenen Immissionsorte berücksichtigt. Diese so genannten Immissionsrichtwertanteile sind von Anlagen auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten.

Nachts tritt kein Lärm durch den vorhandenen Gewerbebetrieb auf. Zudem dürfte eine betriebsspezifische nächtliche Nutzung alleine aufgrund des benachbarten Wohngebiets nahezu ausgeschlossen sein. Eine Prüfung hat ergeben, dass dem Steinmetzbetrieb im Rahmen eines Werkstattumbaus immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt wurden. Insofern wurde dem Betrieb dadurch eine Nachtnutzung zumindest eröffnet. Die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte wurden in dieser Baugenehmigung bezeichnet. Demzufolge besteht zumindest theoretisch das

¹ Geoversum Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler. Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Kloster Windischbergendorf“ in 93413 Cham. Stand 03.02.2017. (Anhang)

Recht auch nachts die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 am nächstgelegenen Immissionsort (=Windischbergerdorf 25a Westfassade) auszuschöpfen. Berechnungen zeigen, dass unter Ausschöpfung des zulässigen Immissionsrichtwertes in der Nacht (=45 dB(A)) an der Westfassade des Immissionsortes Windischbergerdorf 25a dadurch an der Nordfassade dieses Immissionsortes aufgrund der Eigenabschirmung des Gebäudes nachts einen Pegel von 36 dB(A) bewirkt wird. Diesen Beurteilungspegel (Nacht) als Vorbelastung voraussetzend, ist der LEK nachts der Teilfläche GE 3 um 2 dB(A) zu reduzieren, wodurch für den Bedenkführer eine (marginale) Verbesserung eintreten wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde funktional in 5 Teilflächen gegliedert. Zufahrt, Parkplatz, Neubau, Kloster und Klostergarten wurden dabei gemäß Bebauungsplan abgegrenzt und erhielten ihren Bedürfnissen unterschiedlich hohe Geräuschkontingente für den Tag und die Nacht zugeteilt. Die Geräuschkontingente variieren zwischen 49 und 65 dB(A) pro m² der so abgegrenzten Flächen am Tag und zwischen 44 und 57 dB(A) pro m² in der Nacht. Für verschiedene Richtungssektoren wurden so genannte Zusatzkontingente ermittelt, die zu den Geräuschkontingenten hinzuaddiert werden können; diese sind in den Festsetzungen berücksichtigt.

„Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Emissionsansätze die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen (...) zur Verfügung stehen, eingehalten werden.“²

Diese Geräuschkontingente sind von Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbindlich einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente kann im Bedarfsfall von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert werden.

Allgemein werden zur Emissionsreduzierung folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten: Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden. Technische Anlagen und Aggregate sollten im dem nächstgelegenen Immissionsorten abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden. Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

² Geoversum a.a.O., S. 8

6 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

6.1 Planungsziele und Planinhalt

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Cham im Ortsteil Windischbergerdorf. Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Hauptverwaltung der Firma Rädlinger. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vor.

6.2 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs³. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens⁴ in fünf ordinalen Stufen⁵.

Für den Bereich Schall des Schutzgutes Menschen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt⁶; ihre Methoden und Ergebnisse sind Kapitel 5 auszugsweise dargelegt, der vollständige Umfang ergibt sich aus der Schalltechnischen Untersuchung im Anhang.

Für den Bereich des Artenschutzes wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt⁷; die resultierenden Erkenntnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative

³ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

⁴ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

⁵ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

⁶ Geoversum Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler. Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Kloster Windischbergerdorf“ in 93413 Cham. Stand 03.02.2017. (Anhang)

⁷ Team Umwelt Landschaft. Faunistisches Kurzgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan Kloster Windischbergerdorf. Stand 13.10.2016. (Anhang)

Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / erheblich) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

6.3 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		○	○	○	○				
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							○		
	Zufahrtsstraße	○	○		○	○		○		
Bau	Zufahrtsstraße	○			○					
	Bauliche Anlagen	○			○					
	Lärm	○	○							
Betrieb	Gewerbliche Geräusche	○	○							
	Außenbeleuchtung		○							
	Verkehr	○								

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

Schutzgut Menschen:

Bewertung des Zustandes:

Im Planungsgebiet befindet sich ein ehemaliges Kloster, das säkularisiert wurde und zurzeit nicht genutzt wird. Auf der Fl.Nr. 133/15 ist ein Wohnhaus mit angrenzenden Außenanlagen errichtet worden. Die Fl.Nr. 133/9 wird landwirtschaftlich genutzt, auf einer Teilfläche hat sich ein Waldkindergarten angesiedelt. Im Osten des Planungsgebietes grenzen Wohnhäuser im Außenbereich an. Im Norden des Planungsgebietes grenzt ein Parkplatz sowie Wald an. Es ist davon auszugehen, dass der Parkplatz von Spaziergängern sowie Freizeitsportlern als Ausgangspunkt genutzt wird. Daher fällt dem Gebiet auch eine indirekte Erholungsfunktion zu. Im Nordwesten bzw. Westen befindet sich ein Steinmetzbetrieb. Im Südwesten sind

Wohnhäuser angesiedelt. Das Planungsgebiet dient als Wohnumfeld. Es ist jedoch bereits durch angrenzende gewerbliche Betriebe vorbelastet. Insgesamt weist das Schutzgut eine mittlere Bedeutung auf.

Umweltauswirkungen:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes muss das Wohnhaus auf der Fl.Nr. 133/15 sowie der Waldkindergarten weichen. Das Wohnhaus sowie der Waldkindergarten werden an einem alternativen Standort errichtet. Da es sich bei dem geplanten Verwaltungsgebäude um ein nicht störendes Gewerbe handelt, sind keine Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebäude zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verkehr der Zufahrtsstraße. Zur Überprüfung der Auswirkungen der Geräuschemissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Bei Einhaltung der festgelegten Kontingente werden die nach DIN 18005 gültigen Orientierungswerte nicht überschritten. Für die Erholungsfunktion des Gebietes ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als mäßig erheblich zu bewerten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald im Cham-Further-Hügelland. Die natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

Die Fl.Nr. 132/2, Fl.Nr. 133/9 und die Fl.Nr. 133/8 werden als artenarmes Grünland genutzt (siehe auch Karte Zustandsbewertung Landschaft im Anhang). An der Ostseite der Fl.Nr. 133/8 verläuft entlang eines Grünweges eine Reihe von Obstbäumen. Die Obstbäume sind als „Gehölz Sträucher“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine ähnliche Struktur mit Obstbäumen ist im Westen der Flurnummer dargestellt.

Nördliche des Planungsgebietes befindet sich ein Wald. Bei dem Wald handelt es sich um eine artenarme Fichtenmonokultur.

Auf der Fl.Nr. 133/15 befindet sich ein Wohnhaus mit geschotterter Zufahrt und intensiv genutztem Privatgarten. Auf dem Grundstück des Waldkindergartens stehen drei Baucontainer auf Beton mit Überdachung.

Auf der Fl.Nr. 133/10 befindet sich ein Kloster mit Garten im Süden. Der Garten ist intensiv gestaltet und von Obstbäumen dominiert. Die Pflege des Gartens wurde in den letzten Jahren vernachlässigt. Im Osten des Grundstücks befinden sich zwei Nebengebäude, die zum Kloster gehören. Eines der Gebäude, ein alter

Schuppen, dient als Sommer- bzw. Zwischenquartier für Fledermäuse⁸. Eine Nutzung des Schuppens als Winterquartier kann ausgeschlossen werden, da das Gebäude nicht frostfest ist. Bei einer Begehung des Schuppens wurden Kotspuren gefunden, die auf ein mögliches Vorkommen von Zweifarbfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus schließen lassen. Die Bäume im Klostergarten weisen keine Fledermausquartiere auf.

Entlang des parallel zur Kreisstraße CHA 55 verlaufenden Radweges befindet sich eine zweireihige Baumallee.

Das Gebiet liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald an.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Stufe 2 von 5).

Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Bauvorhaben werden auf der Fläche des geplanten Verwaltungsgebäudes bis zu 60 % der Fläche versiegelt. Teile der Fläche sind bereits durch bestehende Bauten und Erschließungsanlagen versiegelt. Die Funktion der Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht auf den unversiegelten Flächen verloren. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch nicht von einer intensiven Nutzung der Flächen durch Tiere bzw. von einer hohen Artenvielfalt auszugehen.

Für den angrenzenden Wald ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Aufgrund der vorherrschenden Ausprägung des Waldes ist von einer geringen Artenvielfalt sowie von einer eingeschränkten Nutzung durch Tiere auszugehen.

Durch den Abriss des Schuppens im Klostergarten gehen Sommer- bzw. Zwischenquartiere für Fledermäuse verloren; diese können ersetzt werden.

18 Bäume und 24 Sträucher der Allee entlang des Radweges müssen aufgrund der Verbreiterung der Kreisstraße CHA 55 entfernt werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen.

Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist ein Bodenkomplex aus vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf. Laut Bodenschätzungskarte (Maßstab 1:25.000) ist die vorherrschende Bodenart, der als Grünland kartierten Fläche, Lehm, mit einem mittleren Zustand und einer Wasserstufe von

⁸ Siehe auch Faunistisches Gutachten im Anhang.

3. Der Standort steht potenziell unter starkem Stauwassereinfluss. Das Regenrückhaltevermögen ist als hoch einzustufen. Das Nitratrückhaltevermögen ist durchschnittlich. Die Bindungsstärke für Schwermetall ist als mittel einzustufen. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering. Das Säurepuffervermögen im angrenzenden Wald ist gering bis sehr gering. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der natürliche Zustand des Bodens nur noch bedingt vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

Ein Teil der Flächen ist bereits durch bestehende Bauten und Erschließungsanlagen versiegelt. Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits anthropogen überprägt. Der Bebauungsplan lässt eine Überbauung auf bis zu 60% der Fläche zu. Zudem wird durch den Bau der geplanten Tiefgarage enorm in das Bodengefüge eingegriffen.

Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen weitgehend verloren. Der Verlust des Wasserpuffers wird beim Schutzgut Wasser behandelt. Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht zu behandeln.

Bewertung der Auswirkungen:

Sie sind aufgrund des Umfangs als erheblich beeinträchtigend zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es sind keine Drainagemaßnahmen vorhanden, somit ist eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten. Es ist von einer hohen Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung hängt neben edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen wesentlich von der individuellen historischen und heutigen Bewirtschaftungsweise ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden.

Bewertung des Zustandes:

mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Umweltauswirkungen:

Die starke Versiegelung im Bereich des Baugrundstücks wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzten, gesammeltem Oberflächenwasser führen; stark verschmutzte Abwässer sind über die Mischwasserkanalisation zu entsorgen. Der Grundwasserhaushalt außerhalb des Planungsbereichs dürfte kaum beeinflusst werden, da die bestehende Bebauung im Osten und Westen sowie der Forststraße im Norden den Wirkungsbereich begrenzen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet erfüllt keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Nördlich gelegene Wald sowie die Siedlungen westlich und östlich des Planungsgebietes verhindern den Luftaustausch, somit kommt der Fläche keine Funktion für die Frischluftversorgung oder den Klimaausgleich bedürftiger Siedlungsbereiche zu.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

Da die Fläche keine Rolle für den Klimaausgleich und den Luftaustausch spielt, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Planung zu erwarten.

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Landschaftsschutzgebiets Oberer Bayerischer Wald. Im Westen ist das Landschaftsbild durch das bestehende Mischgebiet geprägt. Im Osten befindet sich Wohnbebauung. Das vorhandene Kloster liegt leicht erhöht im Gelände und ist aus Süden einsehbar. Die Wiese auf der Fl.Nr. 133/9 trennt die vorhandenen Siedlungsstrukturen voneinander. Im Süden erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen vor der Kreisstraße CHA55.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der Vorprägung durch das bestehende Mischgebiet und die im Osten angrenzende Siedlung hat das Gebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Stufe 2 von 5).

Auswirkungen:

Das geplante Gebäude der Firma Rädlinger wird eine Höhe von 14 m haben. Aufgrund des bestehenden Geländes und der Tiefgarage wird sich das Gebäude aus der Landschaft heben. Im Aufbau und im Übergang zur Landschaft ist die Gestaltung des Gebäudes an das westlich liegende Kloster angelehnt. Die Sicht auf das Kloster wird durch die Planung aus Osten eingeschränkt. Auf der B20 ist das geplante Gebäude auf einer Strecken von ca. 2,5 km zwischen Altwiesen und der Kreuzung zur B85 sichtbar. Durch die geplante Zufahrtsstraße wird die landwirtschaftliche Kulturlandschaft in diesem Bereich zerschnitten.

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung.

Kulturgüter und Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes: Keine Bedeutung.

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Stufe 2 von 5).

Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Mittlere Bedeutung (3)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	Geringe Bedeutung (2)	erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	Mittlere Bedeutung (3)	erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe Bedeutung (2)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt Bereich Wiese	geringe Bedeutung (2)	

6.4 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Wiese genutzt werden. Das Kloster bliebe bestehen, würde jedoch nicht genutzt. Das Wohnhaus auf der Fl.Nr. 133/15 sowie der Waldkindergarten könnten an ihrem Standort verbleiben. Das Gebiet wäre nicht direkt an die Kreisstraße CHA 55 angeschlossen.

6.5 Planungsalternativen

Zu Beginn der Planung wurde angedacht das Gebiet über die Forststraße zu erschließen. Diese Möglichkeit wurde jedoch schnell verworfen, da dies eine erhebliche Belastung der Bewohner der Forststraße bedeutet hätte und aus immissionsschutzfachlicher Sicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

Bei der Planung der Ausgleichsflächen und Grünanlagen gab es verschiedene Überlegungen. Es wurde angedacht, den Ausgleich extern abzugleichen und die Flächen im Süden und Osten als Grünflächen zu nutzen. Die Möglichkeit wurde verworfen, da der Ausgleich im Süden und Osten zugleich einen hochwertigen Übergang in die freie Kulturlandschaft bildet und das Gebiet somit hervorragend eingrünt.

Zudem wurde überlegt, ob eine Eingrünung entlang der Zufahrtsstraße notwendig ist. Eine Alleereihe wurde festgesetzt in Anlehnung an die bestehende Allee entlang der Kreisstraße. Eine beidseitige Bepflanzung mit Bäumen ist nicht möglich, da die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, da ein Fußweg entlang

der Zufahrt geplant ist. Dieser Fußweg soll den Mitarbeitern der Firma Rädlinger ermöglichen, auch zu Fuß von der bisherigen Firmenzentrale zur neuen Zentrale zu gelangen.

6.6 Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um das entstehende Verwaltungsgebäude in die Landschaft zu integrieren ist eine umfassende Eingrünung geplant. Die beiden Ausgleichsflächen im Süden und im Osten werden als Streuobstwiesen gestaltet. Die Streuobstwiesen werden an den Außengrenzen von lockeren Strauchpflanzungen gesäumt. Entlang der Zufahrtsstraße zur Kreisstraße CHA55 wird eine Obstbaumallee gepflanzt. Die Obstbäume bilden einem sanften Übergang von der geplanten Anlage zur Kulturlandschaft.

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen auszuschließen sind die Nebengebäude des Klosters in den Wintermonaten Oktober – März abzureißen. Zu fällende Bäume sind ebenfalls in den Wintermonaten zu roden um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln auszuschließen.

Zum Ausgleich der wegfallenden Fledermausquartiere sind Fledermauskästen (3 Flachkästen, 2 Rundkästen) an den verbleibenden Gebäuden anzubringen.

Durch die Verbreiterung der Kreisstraße CHA 55 an der Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet müssen 17 Straßenbäume sowie 24 Sträucher entfernt werden. Eine ausführliche Aufnahme des Baumbestandes und –zustandes wurde durchgeführt. 3 der zu entfernenden Bäume sind bereits beschädigt. Als Ausgleich werden 18 Obstbäume entlang der Zufahrtsstraße sowie 8 Bäume entlang der Kreisstraße gepflanzt. Durch die Pflanzung der Bäume entlang der Kreisstraße wird eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert. Die Beeinträchtigungen der Straßengrünstreifen in der Fläche sind in der Eingriffsberechnung berücksichtigt. Der monetäre Verlust des Landkreises bzw. der Stadt Cham wird in einem Vertrag zwischen dem Landkreis, der Stadt und der Firma Rädlinger geregelt.

Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
A	5	0,00	0,00	0,00
A	4	162,00	0,90	145,80
A	3	149,00	0,80	119,20
A	2	7547,00	0,40	3018,80
A	1	1744,00	0,30	523,20
Summe		9291,00		3807,00

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe auch Karte Eingriffsbewertung im Anhang). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.065 m². Der Ausgangszustand von Natur und Landschaft ist insgesamt als gering zu werten (Kategorie I oberer Wert nach Leitfaden). Für Teilflächen mit einer sehr geringen Bedeutung für Natur und Landschaft (Stufe 1 von 5, Kategorie unterer Wert) wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Für Flächen mit einer geringen Wertigkeit (Stufe 2 von 5, Kategorie I oberer Wert) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angerechnet. Für Flächen mit mittelhoher Wertigkeit (Stufe 4 von 5, Kategorie II oberer Wert) wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 angesetzt. Die niedrigen Kompensationsfaktoren sind durch die geringe GRZ und die geringe Wertigkeit der Fläche zu rechtfertigen. Somit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,38 ha (Tabelle 4).

Der Ausgleich findet innerhalb des Geltungsbereichs im Süden sowie im Osten statt (siehe Bebauungsplan). Das bisher intensiv genutzte Grünland wird ausgehagert und in extensives Grünland umgewandelt. Die Wiesenflächen sind in den ersten 4 Jahren viermal jährlich zu mähen, das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Nutzung von Pflanzenschutz- bzw. Düngemitteln ist nicht zulässig. Auf der Wiese sind Obstbäume laut textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Nach 4 Jahren sind die Wiesenflächen zweimal jährlich nach dem 01.07. zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Düngemitteln ist nicht zulässig. Die lockeren Strauchpflanzungen sind 3-reihig in einer Dichte von einer Pflanze je 6 m² mit einem Pflanzabstand von 1x1,5 m unter Beachtung der Artenliste (im Anhang) herzustellen. Somit soll eine Hecke entstehen, die in sich eine hohe Dichte hat, die jedoch auch Lücken aufweist und Ausbuchtungen.

Die Streuobstwiese wird aufgrund der Extensivierung der Nutzung sowie die Aufwertung der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angerechnet. Die lockeren Strauchpflanzungen, dienen zum einen der Eingrünung sowie der Abgrenzung der Extensivwiesen von den angren-

zenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Zum anderen stellen sie ein wertvolles Habitat für Vögel und Kleintiere dar und tragen zur Erhöhung der Artenvielfalt bei. Aus den genannten Gründen werden die Strauchpflanzungen mit 1,5 angerechnet. Daraus ergibt sich ein Ausgleich von 3839 m² (Tabelle 5). Somit ist der Ausgleichsbedarf von 3807 m² beglichen.

Tabelle 5: Ausgleichsbilanz

	Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Streuobstwiese	2471,00		1	2471,00
lockere Strauchpflanzung	912,00		1,5	1368,00
Summe Ausgleich vorhanden				3839,00
benötigte Ausgleichsfläche				3807,00

6.7 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlasst. Sollten sich nach Abschluss des Verfahrens entsprechend der Unterrichtung der Gemeinde durch die zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Hinweise ergeben, so werden diese seitens der Gemeinde beachtet.

6.8 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Gewerbegebietes mit zugehörigen Freiflächen und der Erschließungsanlage. Das Planungsgebiet weist im bestehenden Zustand insgesamt eine geringe, in Teilen eine mittel hohe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Auf die Schutzgüter Boden und Wasser wirken sich durch die Planung erhebliche aber ausgleichbare Beeinträchtigungen aus. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung. Für die Schutzgüter Mensch und Landschaft ergibt sich eine mäßige Beeinträchtigung. Die Schutzgüter Klima, Luft, Sachgüter und Kulturgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgegolten.

7 Zusammenfassende Erklärung

1	Umweltbezogene Informationen	
1.1	Zustand von Natur und Landschaft	Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.
1.2.1	Schutzgut Mensch / Wohnumfeld	Wohnumfeld der Wohnhäuser Windischbergdorf 23, 25 und Forststraße 1, 14, 18.
1.2.2	Schutzgut Mensch / Naherholung	Der angrenzende Wald stellt ein Naherholungsgebiet für die örtliche Bevölkerung dar.
1.2.3	Schutzgut Mensch / Schallschutz Verkehrslärm	Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.
1.2.4	Schallschutz Mensch / Gesamtbewertung	Durch die Planung ergeben sich mäßige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.
1.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Ein Schuppen innerhalb des Planungsgebietes dient als Sommerquartier für Fledermäuse. Die Quartiere können ersetzt werden. Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wurde insgesamt als gering bewertet.
1.4.1	Schutzgut Boden / Versiegelung	Bis zu 60% der Fläche werden versiegelt.
1.4.2	Schutzgut Boden / Funktionen	Natürliche Bodenfunktionen (als Lebensraum, Regel- und Pufferfunktion sowie Ertragsfunktion) werden beeinträchtigt.
1.4.3	Schutzgut Boden / Gesamtbewertung	Geringe Bedeutung; erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung.
1.5.1	Schutzgut Wasser / Grundwasserflurabstand	Großer Grundwasserflurabstand.
1.5.2	Schutzgut Wasser / natürliche Funktionen des Wasserhaushaltes	Die natürlichen Funktionen des Bodens zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser geht verloren.
1.5.3	Schutzgut Wasser/ Gesamtbewertung	Mittlere Bedeutung des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung.
1.6.1	Schutzgut Klima und Luft / Luftaustausch	Keine wesentliche Bedeutung.
1.6.2	Schutzgut Klima und Luft / Gesamtbewertung	Geringe Bedeutung; keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung.
1.7	Schutzgut Landschaft	Das Landschaftsbild ist durch das Mischgebiet im Westen sowie die Wohnbebauung im Osten geprägt. Als besonders prägendes Element ist das Kloster Windischbergdorf zu sehen. Die Fläche weist eine Fernsicht von bis zu 2,5 km auf. Es sind mäßig erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.
1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Denkmäler in der direkten Umgebung.
1.9	Schwere des Eingriffs	Die Schutzgüter Boden, Wasser werden erheblich beeinträchtigt. Die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft werden mäßig beeinträchtigt. Der Eingriff umfasst 3.807 m ² .

1.10	Ausgleich	Der Ausgleich erfolgt in Form von Obstwiesen im Südwesten und Osten des Gebietes. Der Ausgleich umfasst 3.839 m ² .
2.	Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden-/ Öffentlichkeitsbeteiligung	
2.1	Bei Einhaltung der Immissionskontingente ist sichergestellt, dass keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen somit keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Kloster Windischbergdorf“ im OT Windischbergdorf durch die Stadt Cham. (Landratsamt, Immissionsschutz, 17.01.2017)	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	Im Bereich der neu zu erstellenden Einmündung in die Kreisstraße CHA 55 inklusive der Verbreiterung der Fahrbahn durch die geplanten Abbiegespuren müssen entlang der nördlichen Straßenseite je nach Umfang der Baumaßnahmen zwischen 17 und 21 Alleebäume entfernt werden. Sie sind im Plan als zu entfernende Bäume darzustellen und zu ersetzen (durch gleichwertige Neupflanzungen auf Landkreisgrund bzw. auch finanziell). Nördlich befinden sich außerdem ansehnliche Strauch- und Baumgruppen im Besitz der Stadt Cham, von denen ebenfalls je nach Umfang der Baumaßnahmen zwischen 5 - 7 entfernt werden müssen. Sie sind auch im Plan darzustellen und gleichwertig zu ersetzen. (Landratsamt, SG Gartenkultur und Landespflege, 29.11.2016)	Im Bereich der Einmündung zur Kreisstraße müssen ca. 17 Bäume und einige Sträucher entfernt werden. Daraus resultieren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe) sowie ein Wertverlust für den Landkreis als Eigentümer. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in der Entwurfsfassung durch die Pflanzung von 8 Bäumen entlang der Kreisstraße sowie von 18 Bäumen entlang der Zufahrtsstraße zum geplanten Gewerbegebiet vorgesehen. Der Wertverlust für den Landkreis kann in einer ohnehin erforderlichen vertraglichen Vereinbarung zu der Straßeneinmündung in die Kreisstraße behandelt werden.
2.3	Zur freien Landschaft sollten Stützmauern nur in einer Höhe von 1,2 m und als Trockenmauer aus Natursteinen zulässig sein. Im Bereich des ehemaligen Klosters also GE 2 und GE 3 sollten die Stützmauern ebenfalls nur als Trockenmauern aus Natursteinen errichtet werden. (Landratsamt, SG Gartenkultur und Landespflege, 29.11.2016)	Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,5 m sind sie mit Vorpflanzungen oder Klettergehölzen zu versehen. Einfriedungen durch Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 1,2 m nur in GE 2 und 3 zulässig. Das ehemalige Kloster ist bereits durch Natursteinmauern eingefriedet.

2.4	Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass verschiedene Fledermäuse im Planungsgebiet vorkommen. Deshalb sollten bei den Außenbeleuchtungen zum Schutz der Fledermäuse und auch der nützlichen heimischen Insektenwelt (Honigbienen, zahlreiche Wildbienenarten, Nachtfalter und andere Insekten) nur warmweiße LED - Lampen zulässig sein. (Landratsamt, SG Gartenkultur und Landespflege, 29.11.2016)	Die Verwendung ausschließlich warmweißer LED-Lampen zum Schutze der Insektenwelt und der Fledermäuse ist in T4.5 textlich festgesetzt.
2.5	Parkplätze, Garagenzufahrten, Hauszugänge, Freisitze, Hof- und Lagerflächen sollten ausschließlich in wasser-durchlässiger Bauweise, (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) erstellt werden, um unnötige Versiegelungen zu vermeiden. (Landratsamt, SG Gartenkultur und Landespflege, 29.11.2016)	Die oberirdischen Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Hauszugänge werden durch die Tiefgarage unterbaut, hier bringt eine wasser-durchlässige Befestigung keine wesentlichen Vorteile für den Naturhaushalt. Für die Zufahrten zu den Stellplätzen und zur der Tiefgarage ist eine wasser-durchlässige Bauweise aufgrund der Fahrzeugfrequenz und des Schallschutzes nicht geeignet. Für Freisitze und sonstige nicht unterbaute Flächen wird erforderlichenfalls eine wasser-durchlässige Befestigung empfohlen.
2.6	Es ist davon auszugehen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch künftig in gleicher bzw. ähnlicher Form bewirtschaftet werden. Emissionen von Geruch, Lärm und Staub können dabei zeitweise auftreten. (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 11.01.17)	Diese Emissionen aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind in der angrenzenden Mischbaufläche und in dem geplanten Gewerbegebiet hinzunehmen.
2.7	Es muss daher darauf hingewiesen werden, dass eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange , v.a. des Schallschutzes, durch die Planung nicht ausgeschlossen werden und eine Konkretisierung etwaiger diesbezüglicher Einwände erst nach Überarbeitung der Plan- und Gutachtensunterlagen nach nochmaliger Auslegung erfolgen kann. (RA Jürgen Linhart, i.V.v. Anwohnern)	Bei Einhaltung der festgelegten Kontingente werden die nach DIN 18005 gültigen Orientierungswerte nicht überschritten.
2.8	Auch wenn das landwirtschaftsfachlich zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einen öffentlich-rechtlich relevanten abwägungsbeachtlichen Belang im Landwirtschaftsbetrieb des Einwendungsführers nicht sieht, so ist dennoch davon auszugehen, dass der Betrieb einen privaten Belang darstellt, der umfassend in die Abwägung einzustellen sein wird, was aus bisheriger Planung nicht ersichtlich wird. (RA Jürgen Linhart, i.V.v. Anwohnern)	Auf Fl.-Nr. 133/6 befinden sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle sowie eine Gerätehalle. Eventuelle Emissionen durch eine landwirtschaftliche Betriebsstelle wären durch die bestehenden Nutzungen auf den benachbarten Flurstücken Nr. 133/14 und 133/16 bereits eingeschränkt. Eine weitergehende Einschränkung durch die im Plangebiet entstehende, gewerbebauliche Nutzung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung gewerblicher Art weist auch geringere Schutzansprüche auf als Wohnen. Diese Emissionen auch einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind jedoch in einer Mischbaufläche und in dem geplanten Gewerbegebiet hinzunehmen.

2.9	Es fehlen bei den ausgelegten Unterlagen die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Bereits eingegangene Stellungnahmen der Sachgebiete Immissionsschutz und Naturschutz des Landratsamtes sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lagen nicht öffentlich aus und sind in der Auslegungsbekanntmachung nicht gelistet. (RA Jürgen Linhart, i.V.v. Anwohnern)	Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen des Amtes für Landwirtschaft Ernährung und Forsten war bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das Landratsamt SG Immissionsschutz hatte keine Einwände. Die Hinweise des Sachgebietes Gartenbau bzw. Naturschutz / Landschaftspflege (Bäume, Sträucher bei der Abbiegespur CHA55) sind im Umweltbericht berücksichtigt. Herr Linhart hat am 27.01. Akteneinsicht gehabt. Die umweltbezogenen Informationen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB waren damit inhaltlich Bestandteil der ausgelegten Unterlagen.
2.10	Schließlich konnte keine klaren und wasserwirtschaftlich sowie ingenieurtechnisch nachvollziehbaren Aussagen hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses aus den Planunterlagen ermittelt werden. Diese Problematik wäre aber bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen. (RA Jürgen Linhart, i.V.v. Anwohnern)	Das Schmutzwasser aus dem zukünftigen Büro- und Verwaltungsgebäude soll über den auf dem Grundstück Flst.Nr. 133/15 beginnenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dieser verläuft parallel zur Forststraße und am Ende der Bebauung südöstlich Richtung Anwesen Windischbergerdorf 34 vorbei. Es ist geplant, das Niederschlagswasser nach Leistungsfähigkeitsnachweis gedrosselt in Leitungen und Gräben des Landkreises an der Kreisstraße CHA55 abzuleiten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes reicht der Hinweis auf die Anschlussmöglichkeit des Abwassers an den vorhandenen Mischwasserkanal aus. Im Baugenehmigungsverfahren ist dann nach § 30 Abs. 1 BauGB die gesicherte Erschließung nachzuweisen und u. a. die Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage nach § 11 Entwässerungssatzung zu beantragen.
3	Planungsalternativen	
3.1	Erschließung über die Forststraße	Aus immissionsschutzfachlichen Gründen verworfen.
3.2	Externer Ausgleich	Ausgleich auf Grundstück bildet hochwertige Eingrünung und Einbindung in die Kulturlandschaft.
3.3	Keine Eingrünung der Zufahrtsstraße	Allee entlang der Zufahrtsstraße greift die Bepflanzung entlang der Kreisstraße wieder auf.

Anhang

Anhang 1: Verfahrensvermerke

Anhang 2: Gehölzarten

Anhang 3: Karte Zustandsbewertung Landschaft

Anhang 4: Karte Eingriffsbewertung

Planverfasser

Passau, den 17.02.2017

A handwritten signature in blue ink that reads "Dieter Spörl". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal dotted line.

Dieter Spörl, (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kloster Windischbergdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergdorf" in der Fassung vom 26.10.2016 hat in der Zeit vom 08.11.2016 bis 22.11.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergdorf" in der Fassung vom 26.10.2016 hat mit Schreiben vom 03.11.2016 mit Fristsetzung bis 05.12.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergdorf" in der Fassung vom 15.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 mit Fristsetzung bis 23.01.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Kloster Windischbergdorf" in der Fassung vom 15.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.02.2017 den Bebauungsplan "Kloster Windischbergdorf" in der Fassung vom 16.02.2017 als Satzung beschlossen.

Cham, den 17.02.2017

Karin Bucher



.....
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Kloster Windischbergendorf" wurde am 16.03.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Kloster Windischbergendorf" mit Lageplan und Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Kloster Windischbergendorf" ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 17.03.2017

Karin Bucher



.....
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

Präambel

Aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Cham für den Bebauungsplan "Kloster Windischbergendorf" folgende

Satzung:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 16.02.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile dieser Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 vom 16.02.2017 einschl. Übersichtsplan
M = 1:5000 und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 16.02.2017

§3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 17.02.2017

Karin Bucher



.....
Karin Bucher (1. Bürgermeisterin)

Tabelle 6: Artenliste Baumpflanzungen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
Obstbäume	

Tabelle 7: Artenliste lockere Strauchpflanzung

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Rote Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball