

Gemeinde Willmering

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Zifling“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass der Planung ergibt sich aus der beabsichtigten Betriebserweiterung eines ortsansässigen Bauunternehmens am östlichen Ortsrand von Zifling.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen sowohl für die bereits bebauten und gewerblich genutzten Betriebsflächen als auch für die noch unbebauten, unmittelbar angrenzenden Erweiterungsflächen das notwendige Baurecht geschaffen werden, womit sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt.

Die Planungsflächen können über die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld erschlossen werden und liegen bereits im Eigentum der Firma. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 3,1 ha, wovon jedoch 2 ha bereits gewerblich genutzt werden.

Ziel der Gemeinde ist es, sowohl den bereits bestehenden Betrieb im Bestand zu sichern als auch Entwicklungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld zu schaffen und die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Es erfolgt die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes, da sich im Umfeld Wohnnutzungen befinden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit verschiedene Bedenken aus der Nachbarschaft ein, die u.a. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen durch den betriebsexternen Verkehr, damit verbundenen Verkehrslärm und die Niederschlagswasserentsorgung in den Ziflinger Bach betrafen. Im weiteren Verfahren wurde die schalltechnische Untersuchung um Inhalte zum induzierten Verkehr, Änderung des Verkehrsaufkommens, betriebsexternen Verkehr und -wege ergänzt. Zum Thema Niederschlagswasser wurde auf die notwendigen Wasserrechtsverfahren verwiesen.

Der westlich angrenzende Eigentümer befürchtete eine Beeinträchtigung seiner landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die grünordnerischen Festsetzungen (Randeingrünung), die daraufhin auf die Anpflanzung einer Hecke ohne Baumpflanzungen geändert wurde.

Die Regierung der Oberpfalz sowie das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerten keine Bedenken mit der Planung.

Das Sachgebiet Technisches Bauwesen gab klarstellende Hinweise zur Planzeichnung, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung, die eingearbeitet wurden. Die Begründung wurde u.a. um Aussagen ergänzt, warum die Gewerbeflächen als „nutzungsbeschränkt“ festgesetzt werden und wo sich auf Gemeindeebene weitere Gewerbegebiete mit und ohne Einschränkung befinden.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege bat um detaillierte Ausführungen zu den verbindlich festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die im weiteren Verfahren in den Unterlagen ergänzt wurden und Zustimmung fanden. Der Verweis auf die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen vor dem Satzungsbeschluss wurde an die Baufirma weitergeleitet und beachtet. Im weiteren Verfahren wurden die Ausgleichsflächen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit neu zugeordnet. Mit den Eingrünungsmaßnahmen bestand Einverständnis. Gemäß der Hinweise wurden die zulässigen Pflanzarten an den Naturraum 402 „Cham-Further-Senke“ angepasst.

Das Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege bat um eine Anpassung der zulässigen Geländeänderungen, wovon aus Gründen des konkreten Bauvorhabens abgesehen wurde. Von weiteren Festsetzungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzungen wurde aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen.

Das Sachgebiet Wasserrecht verwies auf die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die bereits genutzten Gewerbeflächen sowie die verschiedenen notwendigen, wasserrechtlichen Verfahren für die Erweiterungsflächen sowie die Einleitung des öffentlichen Wassers in den Ziflinger Bach, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen wurde.

Das Sachgebiet Erschließungsbeiträge äußerte Bedenken bezüglich der Erschließung der Gewerbeflächen über einen bestehenden Feldweg. Daraufhin wurde die Klassifizierung der umliegenden Straßen geprüft und als Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen eingestuft. Demzufolge steht einer Erschließung der Planungsflächen über diese Straßen nichts entgegen. Lediglich im Nordosten zweigt ein Feldweg von den Planungsflächen ab.

Das Gesundheitsamt verwies auf die notwendige Prüfung, dass das Grundwasservorkommen durch eine zusätzliche gewerbliche Bebauung nicht beeinträchtigt wird, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg äußerte grundsätzliches Einverständnis mit der Planung, verwies aber auf das notwendige Wasserrechtsverfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Ziflinger Bach, worauf in den Planunterlagen bereits hingewiesen wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham äußerte ebenfalls Einverständnis mit der Planung und wies auf die ordnungsgemäße Pflege der geplanten Hecken zur Verringerung von Grenzkonflikten hin, was in den textlichen Hinweisen ergänzt wurde.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe merkte an, dass der objektive Bedarf an Wasser durch das aktuelle Leitungsnetz nicht gedeckt werden kann und eine zusätzliche Versorgungsleitung notwendig wäre. Mit Verweis auf die Erschließungsplanung wurde der geplante Ausbau der vorhandenen Leitung und Straße erläutert. Die leistbare Löschwasserversorgung des Zweckverbandes wurde als ausreichend angesehen, ein Ausbau des Ortsnetzes ist somit nicht notwendig bzw. erforderlich. Abschließend wurde auf den Bauantrag und den Brandschutznachweis verwiesen.

Die Bayernwerk Netz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH äußerten Einverständnis, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eingriffe in bestehende Anlagen sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zifling“ wandelt aufgrund einer beabsichtigten Betriebsenerweiterung bereits gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet um. Der Geltungsbereich umfasst 3,1 ha.

Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Willmering, den 05. Nov. 2021 H. Eichstetter
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



GEMEINDE

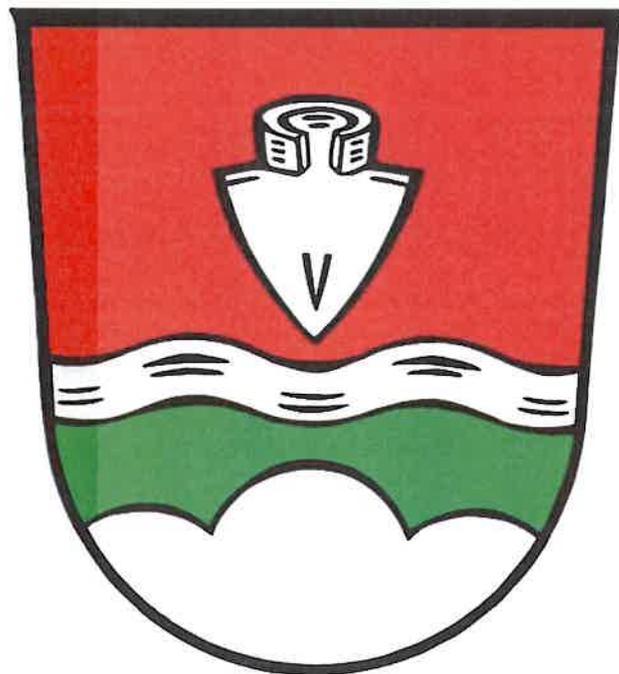
WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

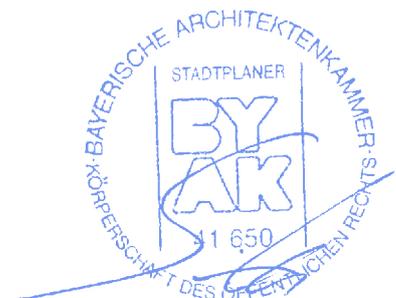
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Zifling“

Planverfasser:

**ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 25.06.2020
Entwurfsfassung: 04.11.2020
2. Entwurfsfassung: 15.07.2021
Satzungsfassung: 28.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planzeichnung und Legende	6
3. Lageplan	10
4. Textliche Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche	11
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen.....	11
4.2.3 Bauweise	12
4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
4.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	12
4.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
4.6 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	13
4.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen	13
4.6.2 Abstandsflächen	13
4.6.3 Werbeanlagen	13
4.6.4 Gestaltung des Geländes.....	13
4.6.5 Einfriedungen.....	14
4.6.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.....	14
4.6.7 Stellplätze, Garagen	14
4.6.8 Beleuchtung.....	14
4.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.7.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
4.7.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	15
4.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).....	15
4.7.4 Pflanzlisten	15
4.7.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	16
4.7.6 Sonstiges.....	18
5. Textliche Hinweise	20

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Willmering den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet Zifling**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 28.10.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 807, 807/1, 807/2, 811 (TF), 814, 815, 816 und 817 der Gemarkung Willmering, Gemeinde Willmering, sowie Nr. 287/2 der Gemarkung Kolmberg, Gemeinde Waffenbrunn, und Nr. 264 (TF) der Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching, mit insgesamt 31.412,24 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Lageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Willmering, den 05. Nov. 2021 H. Eichstetter
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



1. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Willmering hat in der Sitzung vom 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis einschließlich 24.09.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 13.08.2020 hingewiesen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2020 mit Fristsetzung bis 24.09.2020 beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 19.05.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 09.04.2021 hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 04.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2021 mit Fristsetzung bis 19.05.2021 beteiligt.

4. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.08.2021 bis einschließlich 11.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 23.07.2021 hingewiesen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2021 mit Fristsetzung bis 11.09.2021 erneut beteiligt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Willmering hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Willmering, den 02.11.2021



Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



6. Ausfertigung

05. Nov. 2021

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.2021 wurde am ____ ausgefertigt.

Gemeinde Willmering, den 05. Nov. 2021 H. Eichstetter
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



7. Bekanntmachung / Inkrafttreten

05. Nov. 2021

Die Gemeinde Willmering hat den Bebauungsplan am ____ ortsüblich bekannt gemacht.
Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird dieser mit der Bekanntmachung wirksam.

Gemeinde Willmering, den 05. Nov. 2021 H. Eichstetter
Hans Eichstetter, Erster Bürgermeister



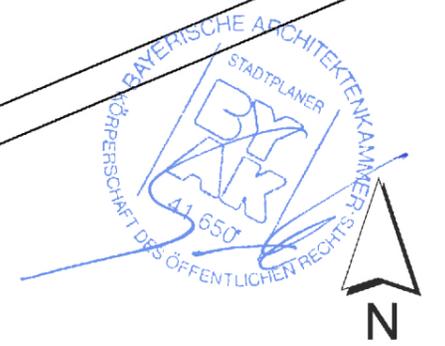
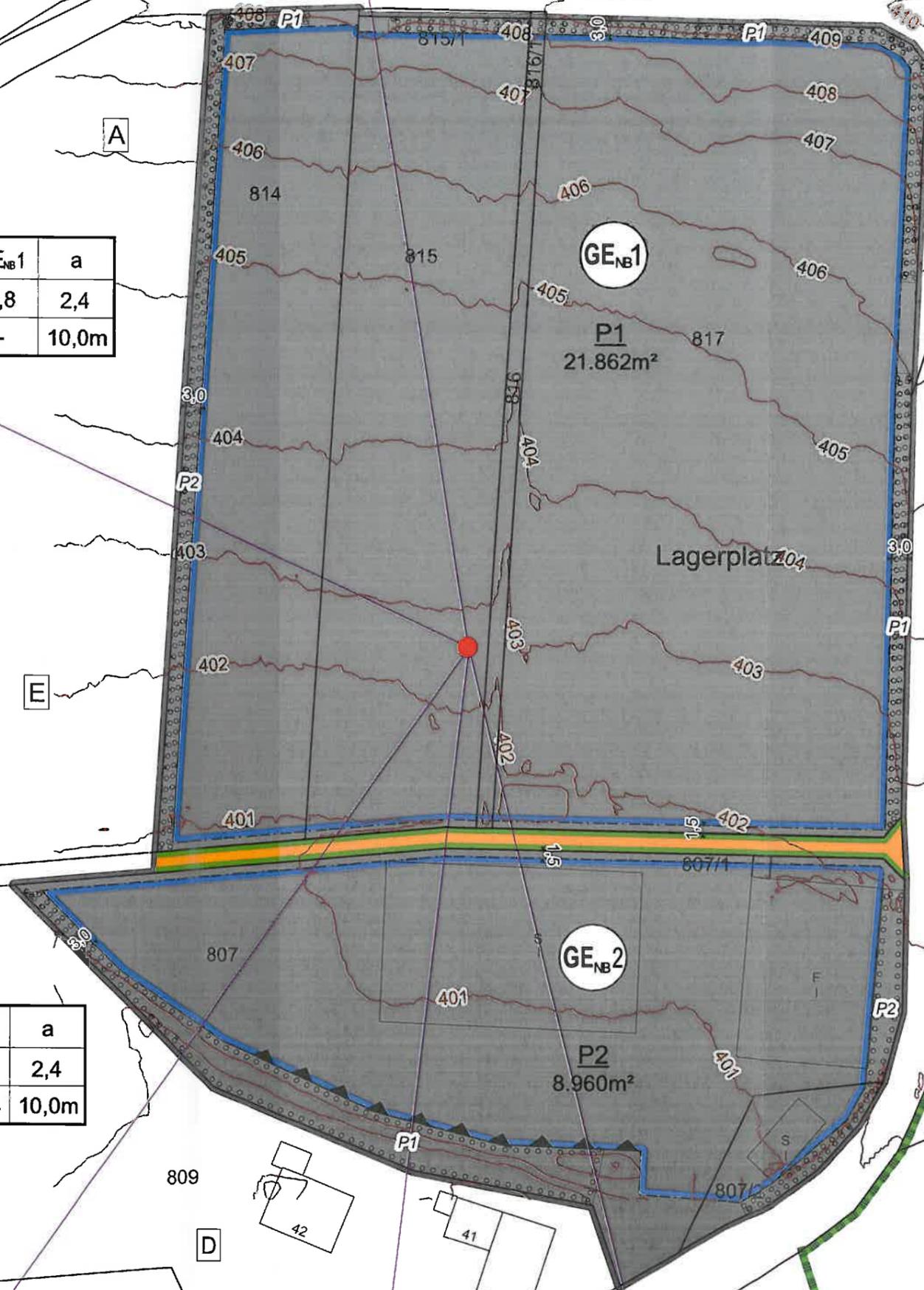
2. Planzeichnung und Legende

"Gewerbegebiet Zifling"

1:1.000

GE _{NB1}	a
0,8	2,4
-	10,0m

GE _{NB2}	a
0,8	2,4
401,4	10,0m



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Willmering "Gewerbegebiet Zifling"



Planzeichnung
 Vorentwurf vom 25.06.2020
 Entwurf vom 04.11.2020
 2. Entwurf vom 15.07.2021
 Satzungsfassung vom 28.10.2021



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.3.1 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a 3.3 abweichende Bauweise

 3.5 Baugrenze

GE _{NB} = nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	GE _{NB} 2	a	abweichende Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	2,4	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
EFOK _{max} - max. zulässige Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Meter über NN	401,4	10,0m	max. zulässige Firsthöhe (in Meter)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

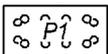


6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

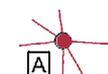
15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - E

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



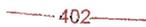
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
21.862m²

Parzellenummer und -größe

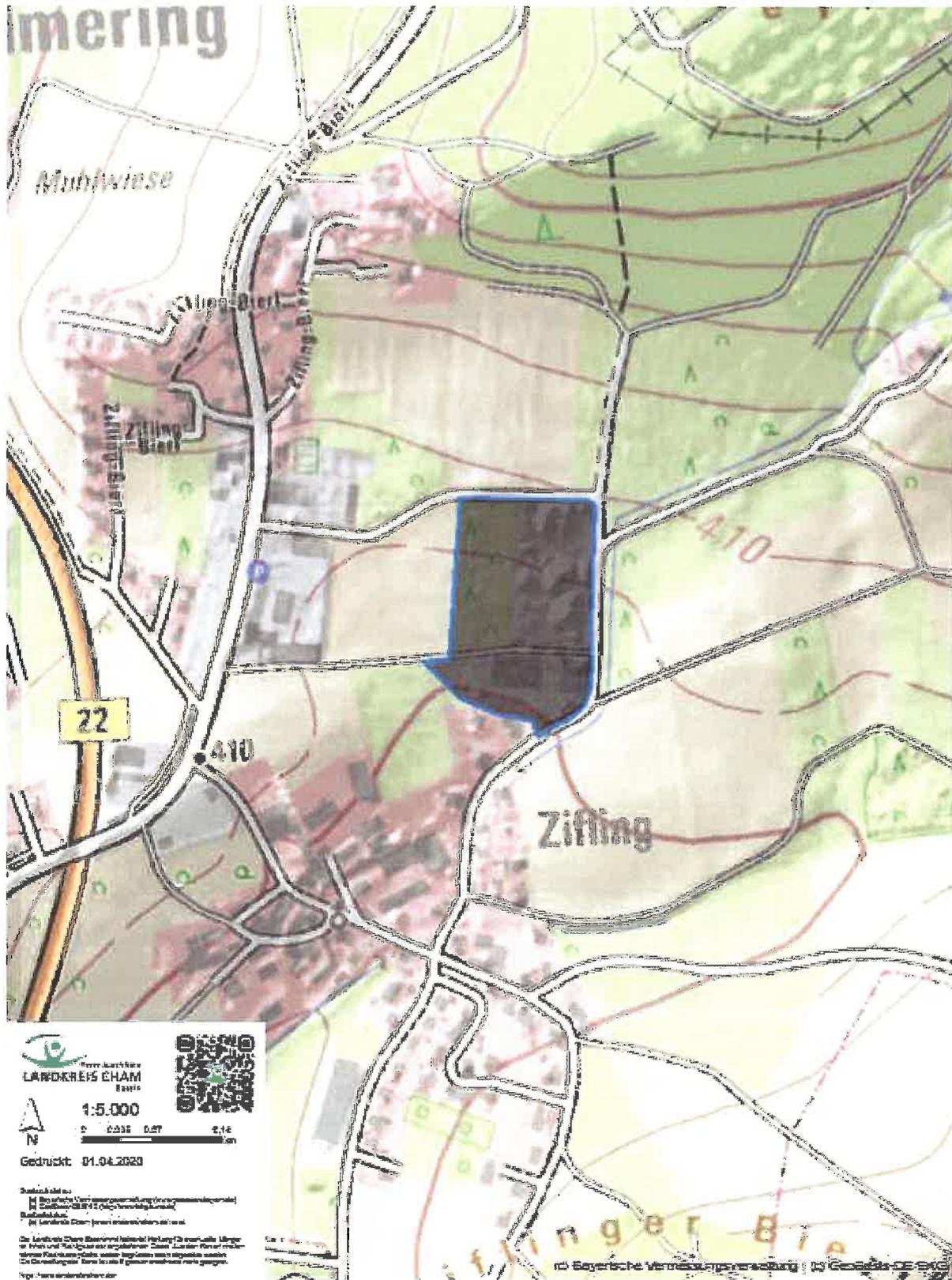


Vorsorglicher Lärmschutz durch Baukörper



Höhenschichtlinien gemäß Vermessung

3. Lageplan



4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen werden als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE_{NB}) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Wohnungen bzw. Gebäude müssen sich auf dem jeweiligen Grundstück der Betriebsstätte befinden.

Für diese Wohnungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzwerte) der TA Lärm eingehalten werden.

Es wird eine maximal zulässige Obergrenze von 200 m² Wohnfläche je Nutzungseinheit festgesetzt. Diese darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Ruhe- und Schlafräume sind abgewandt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu orientieren.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Gebäude und Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 gem. § 17 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt.

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4 gem. § 17 i.V.m. § 20 BauNVO festgesetzt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante First.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.2.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit maximal 80 m Länge zulässig.

4.3 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen, Stellplätze und Grünflächen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.4 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

4.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
GE _{NB1}	62	47
GE _{NB2}	61	46

Referenzpunkt:

X	Y
767939,44	5460605,94

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	17	17
C	0	0
D	2	2
E	2	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

4.6.1.1 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

Im GE_{NB1} wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit derselben Höhenlage wie das Urgelände festgesetzt. Diese darf um max. 1,00 m über-/ unterschritten werden.

Die bestehenden Urgeländehöhen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Im GE_{NB2} wird die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante mit 401,40 m ü.NN festgesetzt. Diese darf um max. 0,30 m über-/ unterschritten werden.

4.6.1.2 Dächer

Dachausführung und Dachneigung	Satteldach und Pultdach 10° bis 35° Flachdach 0° bis 10° Zeltdach 10° bis 28° Tonnendach; gewölbte Dächer
Dachdeckung	alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung
Firstrichtung	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pultdachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4.6.1.3 Fassaden

Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

4.6.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

4.6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet werden.

Die maximale Flächengröße von Werbeanlagen ist mit 8 m² festgesetzt.

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.6.4 Gestaltung des Geländes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Auffüllungen bis maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m unter dem natürlichen Gelände zulässig.

Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m bei einem minimalen Grenzabstand von 1,0 m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.6.5 Einfriedungen

Sockel sind nicht zulässig.

Die Zaununterkante ist kleintierdurchlässig mit einem Abstand von mindestens 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

4.6.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf Gebäudedächern oder in Fassaden zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind ausschließlich in oder parallel aufgelagert (dachneigungsgleich) auszuführen.

Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen bis 20° Neigung zulässig.

4.6.7 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

4.6.8 Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil und maximal 3000 Grad Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen auszuschließen ist.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

4.7.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete private Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.7.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen, Grünflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Je 10 oberirdischen PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume der festgesetzten Eingrünung werden nicht angerechnet.

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

4.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Pflanzfläche 1 (P1)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum der Pflanzliste 1 oder zwei Bäumen der Pflanzliste 2 zu überstellen sind.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Pflanzfläche 2 (P2)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 3 zu erfolgen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.7.4 Pflanzlisten

4.7.4.1 Pflanzliste 1: Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

und vergleichende Arten.

4.7.4.2 Pflanzliste 2: Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

Alnus glutinosa	Schwarzerle
-----------------	-------------

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

4.7.4.3 Pflanzliste 3: Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita, cinerea purpurea	Verschiedene Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

und vergleichende Arten.

4.7.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan ist insgesamt eine Kompensation von 3.553,89 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich, es erfolgt eine verbindliche Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Die Flächen und Maßnahmen werden durch die Baufirma erbracht und umgesetzt, die Firma ist Eigentümer der Flächen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

4.7.5.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich		
Lage der Fläche: externe Ausgleichsfläche für das „Gewerbegebiet Zifling“ Gemeinde: Waffenbrunn Gemarkung: Kolmberg Flurstück Nr.: 287/2 Fläche gesamt: ca. 1.121 m ² davon benötigte Fläche: 1.121 m²		
Ziel der Maßnahme: Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs		
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes und Bayerischen Waldgesetzes		
Entwicklungsziel: Initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung (punktueller Pflanzen einzelner Gehölze oder in Kleingruppen, ca. 250 – 300 Pflanzen/ha, etwa 10 m Breite)		

Anpflanzung Mischwald in Anlehnung an das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) (Mischung der Baumarten untereinander, weitgehend keine gänzlich artgleichen Teilflächen)
 Der Laubholzanteil muss mindestens 10 % über das forstfachlich gebotene Maß hinausgehen.
Grundstruktur: Naturbetonter Wald, extensive Holznutzung, langfristige Entwicklung von 10 Biotopbäumen pro Hektar; Entwicklungsziel Totholz (stehend und liegend einschließlich Stöcke) = mind. 30 Festmeter pro Hektar; Differenzierung der Waldränder mit natürlicher Weiterentwicklung, Belassen von entstehenden Blößen oder Lücken; Verwendung von autochtonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochtonem Pflanzgut)

Beschreibung der Maßnahmen:

Waldrandgestaltung:

Baumart	Alter in Jahren	Größe in cm	An- teil	Pflanzen- raster	Zaun	Ca. Gehölz- deckung
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	2-3	40-60	30%	2m x 2m	nein	10 %
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	2-3	40-60	30%	2m x 2m		
Weißdorn (<i>Crataegus mono- gyna</i>)	2-3	40-60	30%	1,5m x 1,5m		
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	1-2	30-50	10%	1,5m x 1,5m		

Heckenstrukturen: entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen.

Mischwald:

Baumart	Alter in Jahren	Größe in cm	An- teil	Pflanzen- raster	Zaun	Ca. Ge- hölzde- ckung
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	3-4	50-70	30%	2m x 2m	10 Jahre	100 %
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	2-3	40-60	50%	2m x 2m		
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyl- los</i>)	2-3	40-60	50%	2m x 2m		
Fichten (z.B. Gemeinde Fichte <i>Picea abies</i>) und Tannen (z.B. Nordmann-Tanne <i>Abies nord- manniana</i>)	3-4	50-70	<50%	2m x 2m		

Zaun: zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss

Ausführung Herstellung: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

Dauerhafte Erhaltung und Pflege:

- (1) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz
- (2) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden
- (3) Lässerung nach ca. 7 Jahren
- (4) Unterhalt Zaun für 10 Jahre
- (5) eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall
- (6) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen

Ausführung Pflege: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Baufirma

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Ab- nahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die externen Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern

Maßnahmennummer: B	Maßnahme: Naturschutzfachlicher Ausgleich
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Lage der Fläche: externe Ausgleichsfläche für das „Gewerbegebiet Zifling“ Gemeinde: Traitsching Gemarkung: Loifling Flurstück Nr.: 264 Fläche gesamt: ca. 7.844 m ² davon benötigte Fläche: 2.432,89 m²	
Ziel der Maßnahme: Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Entwicklungsziel: Naturbetonte Wasserflächen mit ufer-begleitendem Auwald aus Schwarzerle und Bruchweiden sowie natürlichem Anflug, extensive bis fehlende Holznutzung, langfristige Entwicklung von Biotopbäumen, Belassen von entstehendem Totholz, Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades im Nahbereich der Wasserflächen Erhaltung bestehende Gehölzstrukturen	
Beschreibung der Maßnahmen: entlang der Ufers punktuelle Anpflanzung ca. 10 Schwarzerlen, Stecken von ca. 10 Bruchweiden entlang des Bachbetts, Freihalten der Hochstaudenfluren und Seggenrieder, natürliche Entwicklung des Bachbettes mit Erosion und Anlandung durch einfaches Einbringen von wenigen größeren Steinen zur Erhöhung der Anlandungen im Bachbett an drei bis 4 Stellen, so dass eine allmähliche Erhöhung des Feuchtigkeitsgrades entsteht; Verwendung von autochthonem Pflanzgut (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge gemäß der Eckwerte des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit zu autochthonem Pflanzgut) Heckenstrukturen: entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen.	
Zeitlicher Ablauf: Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss	
Ausführung Herstellung: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) jährliche Prüfung der Feuchtigkeitsverhältnisse, gegebenenfalls Nachbesserung zum Erhalt des hohen Feuchtigkeitsgrades (2) bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz (3) Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden (4) Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen	
Ausführung Pflege: Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister	
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Baufirma	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Dienstbarkeit per Grundbucheintrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU, die externen Ausgleichsflächen sind vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern	

4.7.6 Sonstiges

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur 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. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang

	<p>zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 96 m³/h über 2 h aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der Straße Zifling-Bierl sowie der östlichen Ortsstraße liefern.</p>
Denkmalschutz	<p>Weder in der Planungsflächen noch im weiteren Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Erschließung	<p>Der § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Willmering ist zu beachten.</p>
Fassaden	<p>Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.</p>
Grünordnung	<p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AG-BGB) wird verwiesen.</p> <p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind vor einer Beeinträchtigung durch hereinragende Äste o.ä. zu schützen.</p>
Immissionsschutz	<p>Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.</p> <p>Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden. ▪ Technische Anlagen und Aggregate sollten im östlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Osten ausgerichtet werden. ▪ Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden. <p>Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzungen ist seitens der Baufirma ein vorsorglicher Lärmschutz durch Baukörper vorgesehen. Hier ist der Bau von 4 m hohen Regalen/Einhausungen mit geschlossener Rückwand geplant.</p>

	<p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Diese sind entsprechend zu dulden.</p>
Niederschlagswasser	<p>Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Es sind geeignete private Rückhaltungen von Niederschlagswasser (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Nach diesen Normen sollte nach entsprechender Vorbehandlung eine Einleitung in einen Vorfluter erfolgen. Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden. Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>
Rodungen	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden (§ 39 BNatSchG). Es wird empfohlen, bestehende Gehölze, die nicht von der Herstellung der Lagerflächen, Zufahrten etc. betroffen sind, zu erhalten. Ein regelmäßiges Zurückschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p>

Stromversorgung

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel

	<p>(VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE

WILLMERING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Zifling“

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 25.06.2020

Entwurfsfassung: 04.11.2020

2. Entwurfsfassung: 15.07.2021

Satzungsfassung: 28.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Lage und Dimension	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	10
4. Standortbegründung	11
5. Wesentliche Auswirkungen	12
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur	12
5.2 Immissionsschutz	14
5.3 Denkmalschutz	16
5.4 Biotop	16
5.5 Natur- und Landschaftsschutz	17
5.6 Belange des Umweltschutzes	17
5.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	17
5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	19
5.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	20
5.8.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	20
6. ANLAGE - Umweltbericht	23
6.1 Beschreibung der Planung.....	23
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens	23
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	23
6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	23
6.2.2 Landschaftsplan	24
6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	24
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	24
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	24
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
6.3.3 Schutzgut Boden.....	25
6.3.4 Schutzgut Wasser	25
6.3.5 Schutzgut Klima / Luft	26
6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26

6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	27
6.4.1	Schutzgut Mensch.....	27
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	28
6.4.3	Schutzgut Boden.....	28
6.4.4	Schutzgut Wasser	28
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft	29
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	29
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	30
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	30
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	31
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	31
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	31
6.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	31
6.9	Zusammenfassung	32
7.	Anhang.....	33

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Willmering.

Hintergrund ist die beabsichtigte Betriebserweiterung eines Bauunternehmens, das im Ortsteil Zifling bereits seinen Hauptsitz hat. Bevor ein Umbau am Bestandsgebäude an der Hauptstraße realisiert werden kann, ist die Verlagerung von Betriebsflächen und -funktionen auf die östlich gelegenen Planungsflächen notwendig.

Die Planungsflächen befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandortes und sind bereits Eigentum der Firma.

Der Gesamtumfang des Gewerbegebietes im Osten von Zifling umfasst 3,1 ha, wovon jedoch 2 ha bereits gewerblich genutzt werden.

Ein Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Lagerplatz, Bauhof sowie als Magazin für Betriebsfahrzeuge (Unterstell- und Lagerhallen) genutzt. Über einen bereits ausgebauten Flurweg können die Flächen auf kurzem Wege vom Hauptsitz aus angefahren werden, ohne die Ortsstraßen von Zifling zusätzlich zu belasten.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wurde bislang von einer anderen ortsansässigen Gartenbaufirma zur Anzucht von Jungpflanzen genutzt. Diese wurden zwischenzeitlich von der Baufirma erworben und sollen nun auch baulich als Lagerfläche genutzt werden.

Die Planungsflächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Über Einzelbaugenehmigungen konnte bereits eine Nutzung der südlichen und östlichen Teilflächen erfolgen. Damit ist die genehmigte Nutzung jedoch auf den konkreten Bauantrag „festgezurr“ und kann nicht bedarfsgerecht angepasst werden. Für bauliche Änderungen sind Ausnahmegenehmigungen notwendig.

Um sowohl für die bereits bebauten als auch für die noch unbebauten Flächen das notwendige Baurecht zu schaffen, ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Gemeinde ist es, sowohl den bereits bestehenden Betrieb im Bestand zu sichern als auch Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren Betriebsgrundstücken zu schaffen.

Zweck der Bauleitplanung ist es, die Planungsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Damit soll eine wirtschaftliche Abwanderung vermieden werden.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsstrukturen anzubinden, knüpfen die Planungsflächen im Norden an die Siedlungsflächen von Zifling an.

Zur Erschließung der Flächen kann an die vorhandenen technischen Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden, die hiermit langfristig gesichert werden.

Es erfolgt die Ausweisung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes, da sich im Umfeld Wohnnutzungen befinden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

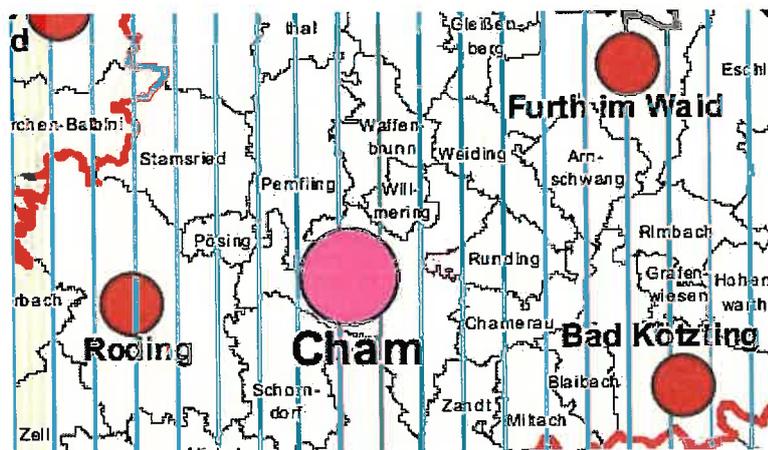


Luftbild und DFK mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Willmering dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet:



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle

überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) 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

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

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

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

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.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) 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.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*

- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

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

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) 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

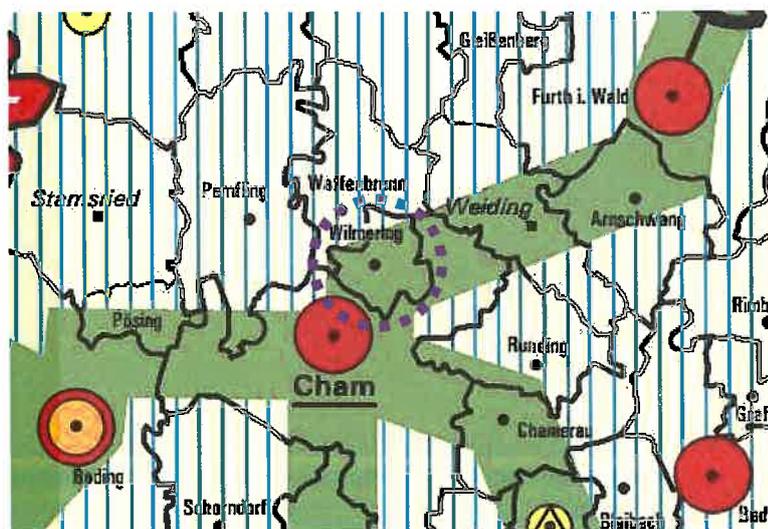
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

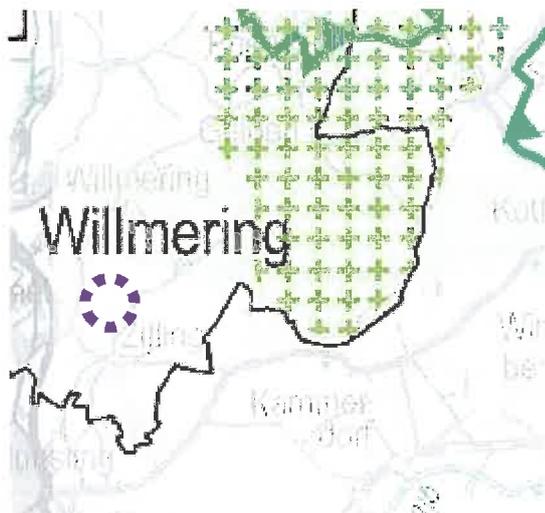
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (...)

Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Willmering als kreisangehörige Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Daneben liegt die Gemeinde in der überregional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Cham und Furth im Wald.

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 1 Raumstruktur



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011,
Karte 3 Landschaft und Erholung



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011,
Karte 2 Siedlung und Versorgung

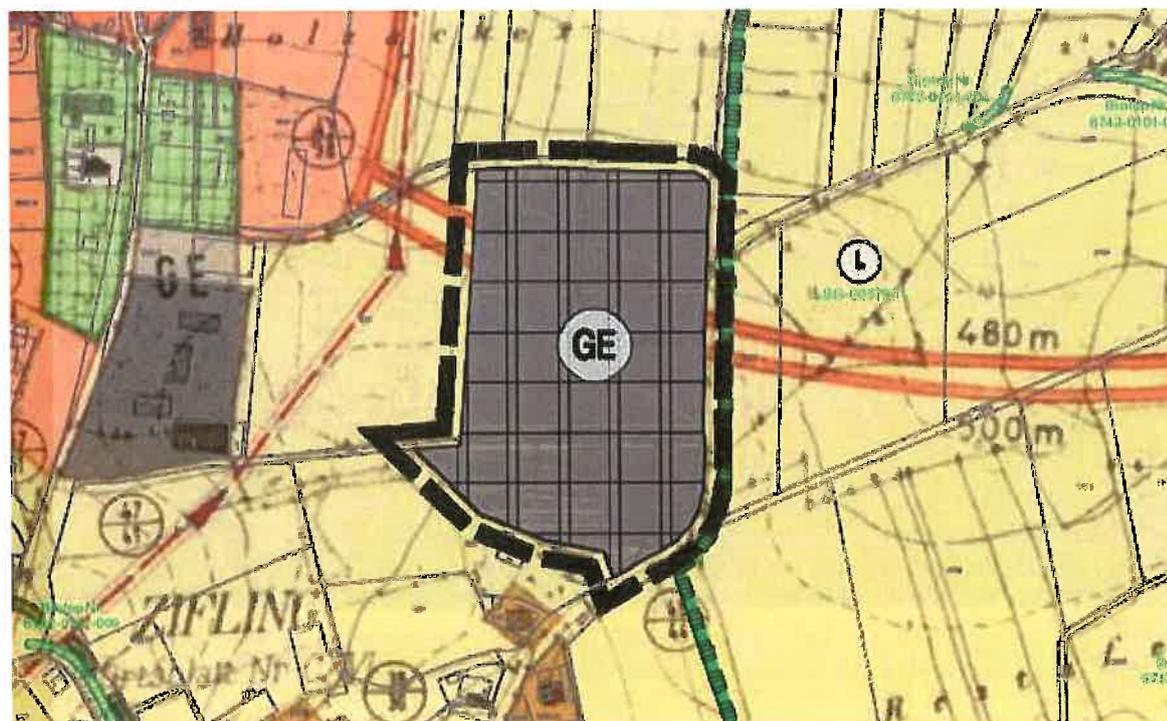
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.

In ca. 1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)“.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering wurde am 15.02.1971 bekanntgemacht. Dieser stellte im Planungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering i.V.m. der 16. Deckblattänderung, o.M.

Die Planungsflächen lagen zudem im 480 - 960 m Radius des Standortmunitionslagers auf dem Kleinen Buchberg. Das Munitionslager wurde zwischenzeitlich verkauft und aufgelöst. Von daher sind die dargestellten Schutzabstände nicht mehr gültig.

Im Zuge der 16. Deckblattänderung vom 08.05.2020 erfolgte eine Umwidmung der Planungsflächen in ein Gewerbegebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu schaffen.

Im Süden schließen sich die aufgelockerten, als Dorfgebiet dargestellten Siedlungsflächen von Zifling an. Im Westen, Norden und Osten setzen sich Flächen für die Landwirtschaft fort.

Im Zuge der 14. Deckblattänderung vom 13.08.2010 erfolgte die Darstellung eines Misch- und Gewerbegebietes nordwestlich der Planungsflächen.

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579) an.

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht derzeit für die Gemeinde nicht.

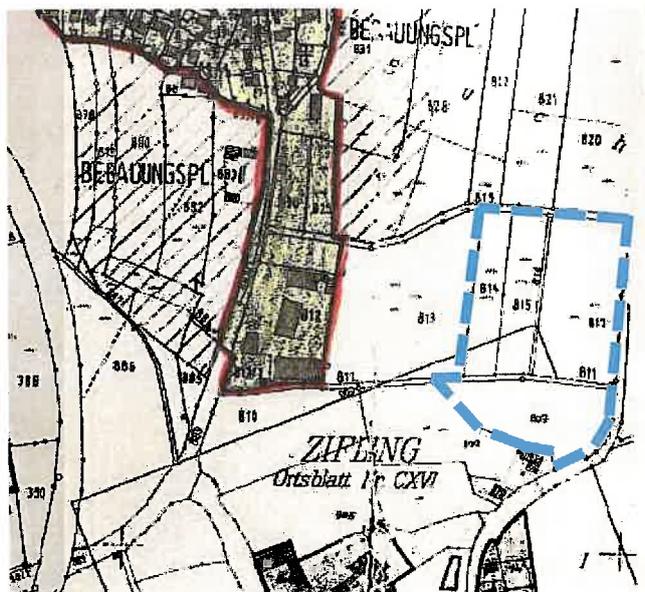
3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Sowohl die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mühlwiese (06.04.1978) als auch Zifling (24.05.1978, zuletzt geändert am 23.03.2016) sind durch eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Im Nordwesten der Planungsflächen, im Bereich der 14. Deckblattänderung vom 13.08.2010, befindet sich das Baugebiet „An der Mühlwiese“, das bereits durch eine 3. Änderung erweitert wurde. Festgesetzt sind hier Flächen für ein Gewerbe- und ein Mischgebiet, an die sich im Norden Wohnbauflächen anschließen.

Die Planungsflächen liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.



Auszug Ortsabrundungssatzung von Mühlwiese und Zifling mit Planungsflächen (blau), o.M.

4. Standortbegründung

Im Rahmen der 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Willmering erfolgte eine detaillierte Standortalternativenprüfung sowohl für den Ortsteil Zifling als auch für das Gesamtgemeindegebiet.

Daraus ging u.a. hervor, dass sich die Siedlungsstruktur von Zifling, unterteilt in Mühlwiese im Norden und Zifling im Süden, aus wohnbaulich genutzten, gewerblichen sowie gemischten Bauflächen zusammensetzt, die sich an den bestehenden Ortsstraßen orientieren.

Dazwischen sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden, die den Ortsteil großzügig durchgrünen. Teilweise dienen sie dem ortsansässigen Gartenbaubetrieb als Aufzuchtflächen von Jungpflanzen, andere Freiflächen stehen aufgrund der fehlenden Abgabe- und Entwicklungsbereitschaft der Grundeigentümer für eine Siedlungsflächenentwicklung nicht zur Verfügung.

Die Alternativenprüfung in Zifling ergab, dass weder im unmittelbaren Umfeld des Hauptsitzes der Baufirma sowie im weiteren Umfeld im Ortsteil noch im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen alternative Bauflächenpotentiale für eine Gewerbeflächenentwicklung städtebaulich geeignet und verfügbar sind.

Somit kann die Gemeinde weder Innenentwicklungspotentiale nutzen (LEP Ziel 3.2), weil keine geeigneten Flächen in Zifling zur Verfügung stehen, noch eine gewerbliche Bauflächenentwicklung im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten (LEP Ziel 3.3) in Zifling ermöglichen.

Daneben war bei der Alternativenprüfung zu untersuchen, ob geeignete Standorte innerhalb des Gesamtgemeindegebietes Willmering vorhanden und nutzbar wären (Ziel 3.3).

Aber auch diese ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich geeignete Alternative für die geplante Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung steht.

Vorrang der Innenentwicklung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Osten von Zifling.

Der konkrete Bedarf für die Planung liegt durch eine Anfrage der ortsansässigen Baufirma vor, die Eigentümer der Flächen ist.

Die Flächen schließen an die bestehenden Siedlungsflächen von Zifling an, sind über diese erschlossen und werden zum Großteil bereits genutzt. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der Siedlungsanbindung entsprochen.

Bei der Standortalternativenprüfung konnte im Ergebnis kein entsprechender Alternativstandort innerhalb von Zifling und der Gesamtgemeinde ausfindig gemacht werden.

Die Gemeinde kann für eine gewerbliche Entwicklung weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb von Zifling nutzen noch Flächen im Anschluss an deren Siedlungseinheiten entwickeln.

Die Gemeinde Willmering ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Aussagen über Gebäudeleerstände oder weitere Nachverdichtungspotentiale sind aufgrund der aktuell fehlenden Datenlage schwierig. Es wird drauf hingewiesen, dass diese Erhebung mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Es erscheint fraglich, ob dieser Aufwand bei einer Umwidmung / Neudarstellung von insgesamt 3,1 ha Bauflächen sinnvoll ist. Die Durchführung solch einer Analyse ist eher im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes anzusiedeln.

Nachdem das Gemeindegebiet fast vollständig, bis auf die Siedlungsbereiche, in einem Landschaftsschutzgebiet liegt sowie großflächige Waldflächen verfügt, wurde ein Standort gewählt, der derzeit bereits zum Großteil durch die Firma genutzt wird, im unmittelbaren Umfeld der Firma liegt, über eine Siedlungsanbindung verfügt und keine ökologisch hochwertige Lebensraumstruktur aufweist.

Die Inanspruchnahme von bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich. Es erfolgt die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen.

Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist es, eine ortsansässige Baufirma an städtebaulich sinnvoller Stelle im Bestand zu sichern und vor Ort weiter zu entwickeln. Dabei sollen die bereits von der Firma genutzten Flächen bedarfsgerecht umgewidmet werden.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die Straße Zifling-Bierl, die als Gemeindeverbindungsstraße westlich der Planungsflächen verläuft. Diese ist ausreichend dimensioniert und verbindet den Ortsteil Zifling-Bierl mit der Bundesstraße B 22 (Cham – Weiden i.d. OPf.).

Nördlich sowie nordöstlich der Planungsflächen grenzt ebenfalls eine als Gemeindeverbindungsstraße gewidmete Straße an.

Die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches, die sich zwischen dem GE1 und GE2 befindet, sowie der Straßenzug im Südosten und Osten sind als Ortsstraßen gewidmet.

Die genannten Straßen werden bereits von der Baufirma für den betriebsinternen Verkehr genutzt.

Der Feldweg, der sich vom Kreuzungsbereich im Nordosten weiter Richtung Norden erstreckt, ist als Feld- und Waldweg gewidmet.

In etwa 850 m südlicher Entfernung verläuft die Kreisstraße CHA 55 (Furth i. Wald).

Auf § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Willmering wird verwiesen.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Planungsflächen ist gewährleistet.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Willmering, ca. 1,2 km Richtung Nordwesten.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe gesichert.

Innerhalb der Straße Zifling-Bierl sowie der östlichen Ortsstraße befinden sich die nächstgelegene Trinkwasserleistung (DN 50), die bereits die Flurstücke Nr. 807, 807/1 und 807/2 versorgt.

An diese kann durch eine bedarfsgerechte Verlängerung/ Vergrößerung der Leitung angeknüpft werden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Willmering angeschlossen.

In der Straße Zifling-Bierl besteht ein Mischsystem. In der östlichen Ortsstraße besteht ein Trennsystem, welches das Schmutzwasser zur Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Willmering und Waffenbrunn (AZV) weiterleitet. An dieses kann angeknüpft werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen des Bescheides, welcher die Einleitung aus der Kläranlage erlaubt, auch weiterhin unter Berücksichtigung der zusätzlichen Abwassermengen eingehalten werden.

Für das Planungsgebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Topografie folgend Richtung Süden/Südosten abfließen.

Im Südwesten der Fläche des Lagerplatzes, Flur Nr. 817 Gemarkung Willmering, wurde im Rahmen der Genehmigung (Schreiben des Landratsamtes Cham vom 13.01.2000, Bescheid Nr. 50.2-602/B0583/99-1) ein Regenrückhaltebecken zur Sammlung des hier anfallenden Niederschlagswassers errichtet. Dieses leitet das Wasser der Flurstücke Nr. 817, 807, 807/1 und 807/2 mit einem Notüberlauf gedrosselt in den im Osten befindlichen Ziflinger Bach ab (Gewässer III. Ordnung), der als offener Graben Richtung Süden verläuft. Hierfür liegt eine unbestimmte wasserrechtliche Erlaubnis für den Bestand vor.

Weitere über die in der Erlaubnis genannten Flächen oder geänderte Flächen dürfen nicht ohne Prüfung, ob eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist, angeschlossen werden.

Für die Flurstücke Nr. 814, 815 und 816 Gemarkung Willmering, sind ähnliche bzw. geeignete Rückhaltungen vorgesehen. Das hier anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls auf Privatgrund mittels Zisternen gesammelt und anschließend gedrosselt in den Ziflinger Bach abgeleitet werden.

Die Rahmenbedingungen (angeschlossene Flächen, Einleitungsstelle(n), Rückhaltung usw.) sind im Rahmen der Erschließungsplanung konkret zu prüfen und zu beschreiben. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist unter Vorlage vollständiger Antragsunterlagen gemäß der WPBV beim Landratsamt Cham frühzeitig zu beantragen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Regenrückhaltebecken in ein Oberflächengewässer stellt grundsätzlich nach WHG einen Benutzungstatbestand dar und ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Planungsflächen nicht möglich ist. Daher sind zusätzlich private Rückhaltungen von Niederschlagswasser in Zisternen (ohne Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird weiterhin in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der östlichen Straße und weiter in Richtung Ziflinger Bach abgeleitet. Nach Auskunft des Landratsamtes Cham liegt hierfür aktuell keine wasserrechtliche Genehmigung vor. Diese ist unter Vorlage vollständiger Antragsunterlagen gemäß der WPBV beim Landratsamt Cham zu beantragen.

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Die Straße Ziffling-Bierl sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Bei der Anlage neuer Verkehrsflächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Das Wasserleitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch. Die leistbare Löschwasserversorgung beträgt 96 m³/h über 2 Stunden.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Planungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Zur 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.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die Anlage von privaten Löschwasserzisternen wird empfohlen.

Die ortsansässige Feuerwehr Willmering ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Straße Ziffling-Bierl sowie die umliegenden Straßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Ist eine direkte Anfahrtbarkeit von Bauparzellen mit Entsorgungsfahrzeugen nicht möglich, da sich Parzellen an (internen) Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder an zu schmalen Straßen befinden, sind an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle ausreichend bemessene Flächen als Müllsammelstellen vorzusehen. Und die Grundeigentümer darauf hinzuweisen, ihre Müllbehälter an dieser Stelle zur Abholung bereitzustellen.

5.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Auf der westlich der Planungsflächen verlaufenden Straße Ziffling-Bierl entstehen Immissionen durch den hier verlaufenden Straßenverkehr. Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Gewerbeflächen zu erwarten.

Auf den Straßen nördlich, östlich und südlich der Planungsfläche entstehen bereits Immissionen durch den betriebsinternen Verkehr der Baufirma.

Durch die zusätzlich geplanten gewerblichen Nutzungen mit entsprechendem Zu- und Ablieferverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf den genannten Straßen und Wegen sowie innerhalb der umliegenden Bauflächen zu rechnen.

Hierbei sollte seitens der Baufirma beachtet werden, dass der betriebsinterne Verkehr vorrangig über die westlich des Geltungsbereiches liegende Hauptstraße Zifling-Bierl zu- und abgeleitet wird, um den südlich angrenzenden Ortsteil Zifling vor einer Zunahme von Gewerbeverkehr zu schützen und negative Auswirkungen auf diesen zu vermeiden.

Es sei darauf hingewiesen, dass die vom Geltungsbereich in Richtung Süden verlaufende Straße in den Ortsteil Zifling nur etwa 5 m breit ist. In Zifling befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit entsprechendem Verkehr und Fahrzeugen. Im Falle einer Begegnung mit gewerblichem Schwerlastverkehr sind hier Konflikte zu erwarten.

Aufgrund der bereits bestehenden und geplanten gewerblichen Betriebsgröße und -abläufe ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs von Zifling-Bierl als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Gewerbelärm

Laut § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Nördlich der Planungsflächen besteht mit dem örtlichen Gartenbaubetrieb bereits ein Gewerbebetrieb im unmittelbaren Umfeld der Planungsflächen. Hier entstehen bereits Immissionen durch den betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr. Auf die Planungsflächen hat dies keine Auswirkungen.

Vom geplanten Gewerbegebiet sind betriebsbedingte Immissionen auf das Umfeld zu erwarten. Im Süden der Planungsflächen grenzen bestehende Wohnnutzungen an. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der bisherigen Einzelbaugenehmigung der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen gewahrt wird.

Um dennoch im Rahmen der Bauleitplanung einen ausreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen zu gewährleisten, erfolgte die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung mit Dimensionierung schalltechnischer Kontingente (s. Anhang). Diese wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE_{NB}). Die „Nutzungsbeschränkung bezieht sich dabei auf die festgesetzten schalltechnischen Kontingente auf den Gewerbeflächen, nicht auf die Art der zulässigen Betriebe, und umfasst beide Teilflächen.

Zusätzlich dazu sind seitens der Baufirma (freiwillig und zusätzlich) bauliche Maßnahmen geplant, um die südlich angrenzenden Wohnnutzungen vor schädlichen Auswirkungen der Betriebsflächen zu schützen. Geplant ist, entlang der südlichen Baugrenze Hochregale oder Einhausungen mit 4 m Höhe zu errichten, die über eine geschlossene Rückwand (hin zur Wohnnutzung) verfügen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können somit gewahrt werden.

Das Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes besagt jedoch u.a., dass bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten mindestens eine Teilfläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes vorhanden sein muss, in der Betriebe ohne (Emissions)Einschränkungen zulässig sind.

Hiervon kann abgesehen werden, wenn innerhalb des Gemeindegebietes geplante Gewerbegebiete vorhanden sind, die Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulassen und somit als „Ergänzungsgebiet“ fungieren können. Dies bezeichnet man als externe Gliederung.

Mit dem Bebauungsplan „Stegmühle“ vom 23.04.1990 besteht innerhalb des Gemeindegebietes Willmering ein Gewerbegebiet, welches Gewerbebetriebe ohne jegliche Beschränkungen zulässt. Somit übernimmt dieses Gebiet die Funktion des o.g. „Ergänzungsgebietes“ innerhalb des Gemeindegebietes.

Diese Funktion ist auch weiterhin gewährleistet, trotz dass am 02.02.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte, bei der das Gewerbegebiet um ein Mischgebiet reduziert wurde. Bei der Änderung erfolgte keine Änderung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbeflächen.

Darüber hinaus besteht mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Teilgebiet an der Mühlwiese“ vom 25.06.2013 ebenfalls eine uneingeschränkte Gewerbefläche im unmittelbaren Umfeld der Planungsfläche, die ebenfalls als „Ergänzungsgebiet“ dient.

Somit kann die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes innerhalb der Planungsflächen erfolgen.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Diese sind entsprechend zu dulden.

5.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen und weiten Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

5.4 Biotop

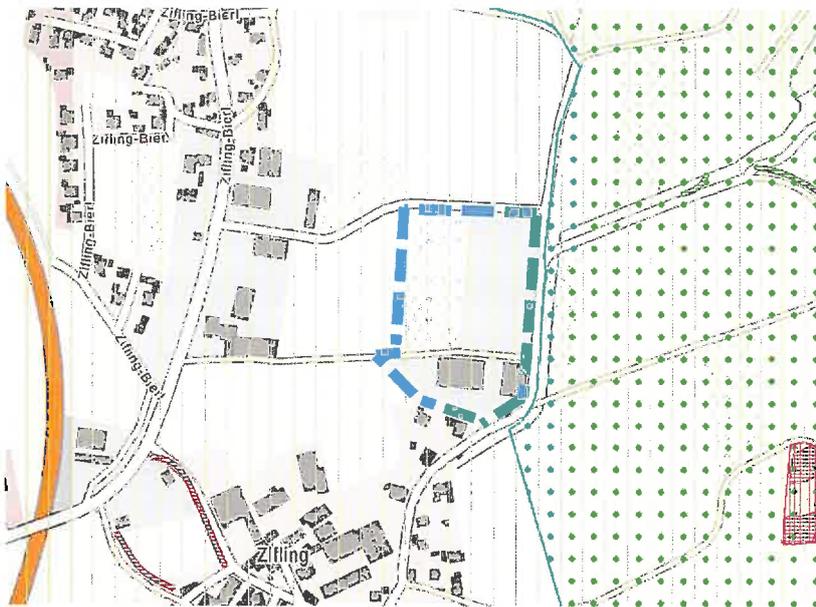
Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie §30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007) (gelbe Schraffur).

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

Im Osten setzt sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) (grüne Punkte) fort. Eine negative Beeinträchtigung der Schutzziele durch die Planung ist nicht zu erwarten.



Lage des Planungsbereiches (blau) im Kontext von Naturpark und Landschaftsschutzgebiet

5.6 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

5.7 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur verbindlichen Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Planungsflächen bereits landwirtschaftlich und baulich genutzt werden sowie anthropogen geprägt sind.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Planungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits erfolgten gewerblichen Nutzung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung des Gewerbegebietes können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern im Planungsgebiet entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Gewerbeflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und Straßen angrenzt sowie bereits gewerblich genutzt wird und so anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Zifling bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Hauptstraße, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen etc.) beeinflusst wird. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die vorbereitende Bauleitplanung erheblich betroffen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Freiflächen derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor. Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbeflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung werden lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	bereits Nutzung als Aufzuchtfläche für Jungpflanzen sowie gewerblicher Lagerplatz, Strauch- und Gehölzstrukturen ausschließlich in den Randbereichen vorhanden, im Umfeld bebaute/versiegelte Flächen und Landwirtschaft vorhanden, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet	gering
Boden	Landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, bereits tw. versiegelt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering
Wasser	mittlerer Grundwasserflurabstand	gering
Klima/Luft	Freie Lage mit gutem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage am östlichen Ortsrand, Fernwirkung Richtung Süden und Osten, Umfeld landwirtschaftlich und dörflich geprägt, nur geringe Vorbelastung durch technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

5.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen werden nur die Flächen betrachtet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden und für die bislang keine Baugenehmigung vorlag.

Für die bereits genehmigten und bebauten gewerblichen Flächen sowie die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wird kein Ausgleich angesetzt, da im Rahmen der baurechtlichen Einzelgenehmigungen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diese Flächen bereits berücksichtigt wurde.

Eine überschlägige Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang
Gewerbegebiet (neu)	10.153,97 m ²	0,35*	3.553,89 m ²

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ ≤ 0,8, Typ A I, hoher Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine notwendige Ausgleichsfläche von 0,35 ha.

Der gewählte Kompensationsfaktor begründet sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Festsetzung einer Randeingrünung Richtung Norden, Süden, Osten und Westen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und GFZ
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blaulichtanteil und max. 3000 Kelvin)
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

5.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Gewerbegebietes nicht möglich.

Es ist vorgesehen, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Waffenbrunn und Traitsching umzusetzen.

Die Flächen und Maßnahmen werden durch die Baufirma erbracht und umgesetzt, die Firma ist Eigentümer der Flächen.

Die Ausgleichsflächen sind mittels einer notariellen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde, vor dem Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

Die Ausgleichsflächen sind durch die planende Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenflächenkataster zu melden.

Da die Ausgleichsflächen solange zur Verfügung stehen müssen, wie der Eingriff wirkt, wie im vorliegenden Falle einer Bebauung und damit einhergehenden Versiegelung von Freiflächen, ist sie dauerhaft zu erhalten.

Es erfolgt die verbindliche Zuordnung einer Ausgleichsfläche von 1.121 m² auf dem Flurstück Nr. 287/2 der Gemarkung Kolmberg, Gemeinde Waffenbrunn, sowie 2.432,89 m² auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 264 der Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching.

Das Flurstück Nr. 287/2 der Gemarkung Kolmberg, Gemeinde Waffenbrunn, liegt an der Gemarkungsgrenze zwischen Kolmberg und Waffenbrunn. Im Westen grenzt die Bahnlinie Cham – Waldmünchen an. Im Norden grenzt eine Geländemulde zum Auffangen des Hangwassers der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen an. Im Osten grenzt eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche an, auf der Gehölzanpflanzungen (Aufforstung) erfolgten. Die Fläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) sowie im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) und ist von Osten nach Westen geneigt.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sollen die bestehenden Gehölze erhalten und die nicht-gehölzbestockten Bereiche im Nordosten um einen naturbetonten, eichenreichen Stieleichen-Hainbuchen-Wald erweitert werden. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze (hin zur landwirtschaftlichen Fläche und zum Graben) sind Hecken anzupflanzen.

Das Flurstück Nr. 264 der Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching, liegt ca. 640 m westlich von Loifling entfernt am Faschaberweg. Das Flurstück wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Gehölzbeständen, die teilweise als Biotop kartiert sind, umgrenzt und liegt in einer Geländemulde. Auf der Fläche befinden sich Wasserflächen und Gehölzbestände (ebenfalls teilweise biotop-kartiert). Bei den vorhandenen Biotopen handelt es sich um ein „Feuchtgebiet westlich Loifling (6841-0105-002 und -003), welches sich aus „Großseggenried (60 %), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (20 %); Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %); Hecken, naturnah (5 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5 %)“ zusammensetzt. Die Fläche liegt ebenfalls im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007) und im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01).

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist von dem Flurstück mit 7.844 m² eine Teilfläche von 2.432,89 m² für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich. Es sollen die vorhandenen Gehölze erhalten und im Südosten in den nicht-gehölzbestockten Bereichen um Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen ergänzt werden.



Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 287/2, Gemarkung Kolmberg, Gemeinde Waffenbrunn (orange umgrenzt), o.M.



Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (rot gestrichelt umgrenzt) auf dem Flurstück Nr. 264, Gemarkung Loifling, Gemeinde Traitsching (rot umgrenzt) und Biotopen, o.M.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes aus Zifling nach Gewerbegrundstücken an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, ihn im Bestand zu sichern und zu entwickeln.

Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die konkrete Anfrage sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Gewerbegebietes im Osten von Zifling umfasst 3,1 ha.

Der Planungsbereich wurde bereits gewerblich als Lagerplatz und Bauhof von der bereits genannten Firma sowie landwirtschaftlich zur Aufzucht von Jungpflanzen genutzt.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Gemeinde Willmering ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung und der Stabilisierung der örtlichen Wirtschaft und Finanzkraft der Gemeinde, die Voraussetzungen für den Fortbestand des Gewerbes zu stärken.

Hierzu soll einem ortsansässigen Betrieb in Zifling die Möglichkeit zur betrieblichen Entwicklung und bedarfsgerechten Erweiterung eröffnet werden.

Eine Planungsalternative stellte die Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Zifling dar. Hierüber könnte direktes Baurecht für die Planungsflächen geschaffen werden. Hierfür müssten jedoch die südlich angrenzenden, wohnbaulich genutzten Flächen mit in die Satzung aufgenommen werden, um einen Siedlungszusammenhang zu schaffen. Hierbei sei kritisch angemerkt, dass dennoch großflächige Bereiche im Umfeld zugunsten der Landwirtschaft außen vor bleiben würden, was wiederum Außenbereiche im Innenbereich schaffen würde. Langfristig ist dieses Thema zu diskutieren.

Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Willmering sollte die Problematik, wo potentielle Gewerbeflächen zur Deckung des Bedarfes städtebaulich langfristig sinnvoll sind, vertiefend untersucht und lokalisiert werden.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Willmering dem allgemeinen ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Willmering als kreisangehörige Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Daneben liegt die Gemeinde in der überregional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Cham und Furth im Wald.

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.

In ca. 1 km nordöstlicher Entfernung befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)“.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

6.2.2 Landschaftsplan

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Willmering derzeit nicht.

6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.3.1 Schutzgut Mensch

Nördlich, westlich und östlich der Planungsflächen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Süden grenzen wohnbaulich genutzte Flächen von Ziffling an.

Die Planungsflächen sind im Norden, Osten und Westen über bereits ausgebaute Flurwege erschlossen.

Zwei der Planungsflächen werden bereits gewerblich als Lagerfläche und Bauhof genutzt und sind mit Hallen bebaut. Die anderen beiden Flächen wurden bislang vom angrenzenden Gartenbaubetrieb zur Aufzucht von Jungpflanzen genutzt.

Der Geltungsbereich ist von Nordwesten nach Südosten geneigt.

Immissionen entstehen durch Verkehrslärm auf der Straße Ziffling-Bierl im Westen, die umliegenden Straßen sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld. Somit sind die Planungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Radwege sind nicht vorhanden.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Planungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Straßengräben, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Östlich der Planungsflächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01).

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Aufgrund der bereits intensiven gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

6.3.3 Schutzgut Boden

Ein Teil der Planungsflächen ist bereits versiegelt und wird von der Baufirma als Lagerplatz und Bauhof mit Lagerhallen genutzt. Der andere Teil wird zur Aufzucht von Jungpflanzen vom ortsansässigen Gartenbaubetrieb genutzt.

Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dlGK25) liegen im Planungsbereich bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies vor. Somit sind hier vorrangig Ton-Schluff-Sand-Kies-Gemisch, Diamikton, Sand- bzw. Kieslagen/-linsen, Steine und Blöcke: bindige Moränenablagerungen, Fließerden, lehmige Sande zu finden. Diese Böden sind oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen und Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar. Sie verfügen über eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit.

Nach der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 wird die Planungsfläche der geologischen Einheit Blastomylonit und Perlgneis zugeordnet. Ebenso befindet sie sich im Bereich einer geologischen Streichlinie in den metamorphen Einheiten des Grundgebirges.

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 wird die Planungsfläche der Klasse 748 zugeordnet, in der vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Ton (Granit oder Gneis) vorkommen.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Onlinedienstes BayernViewer Plus liegen auf den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen Böden mit den Bodenzahlen 38 – 43 und Ackerzahlen 36 - 41 vor. Als Bodenart wird Lehm angegeben.

Daher ist davon auszugehen, dass eine Versickerung im Geltungsbereich nicht möglich ist.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

Innerhalb der Planungsflächen liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

Informationen über Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

Weitere Detailinformationen oder Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Planungsflächen besteht eine Grabenverrohrung. Hier wird das nördlich der Planungsfläche anfallende Niederschlagswasser durch die Planungsfläche hindurch in Richtung Süden abgeleitet.

Im Osten verläuft der Zifflinger Bach als offener Graben, der Richtung Süden verläuft und im Siedlungsbereich verrohrt ist.

Im Südwesten der Fläche des Lagerplatzes, Flur Nr. 817 Gemarkung Willmering, wurde im Rahmen der Genehmigung bereits ein Regenrückhaltebecken zur Sammlung des hier anfallenden Niederschlagswassers errichtet. Dieses leitet das Wasser der Flurstücke Nr. 817 und 807 mit einem Notüberlauf gedrosselt in den Zifflinger Bach.

Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung.

Angaben über den Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Windischbergedorf Süd ist ca. 1,6 km Richtung Nordosten entfernt.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Zifling. Nördlich, westlich und östlich setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Süden grenzen wohnbaulich genutzte Flächen von Zifling an. Die Fläche ist von Nordwesten nach Südosten geneigt.

Aufgrund der Lage und bisherigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Osten und Süden. Trotz der infrastrukturellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Zifling. Die Kaltluft fließt in Richtung Südosten in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Zifling. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die Siedlungsflächen von Zifling. In Richtung Westen liegen die bereits bebauten Flächen entlang der Straße Zifling-Bierl.

Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Süden und Osten.

Innerhalb von Zifling prägen ausschließlich die Bebauungen der Wohnhäuser und landwirtschaftlichen Hofstellen das Ortsbild. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche o.ä. ist nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), Stromfreileitungen, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter, Einzelhöfe sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planungsfläche sowie im Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler kartiert.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

6.4.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Damit erfolgte bereits teilweise eine Versiegelung und Bebauung.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen der umliegenden Straßen sowie landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Immissionen entstehen. Diese werden aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand von Zifling, der bereits bestehenden Nutzung als Lagerplatz und Bauhof sowie der geringen Flächenerweiterung eher als gering eingestuft. Schwerlastverkehr durch Logistikbetriebe o.ä. ist nicht zu erwarten.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen erfolgte eine schaltechnische Untersuchung mit der Festsetzung von schalltechnischen Kontingenten. Darüber hinaus sind seitens der Baufirma aktive Schallschutzmaßnahmen durch Baukörper geplant.

Auf die genutzten angrenzenden und umliegenden Parzellen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung und Nutzung zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch das Gewerbegebiet im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Auf den Planungsflächen findet bereits eine gewerbliche Nutzung statt. Zur Erschließung und für den betriebsinternen Verkehr werden die bereits bestehenden Straßen genutzt. Dies wird auch im Zuge der Bauleitplanung beibehalten werden. Somit können die bestehenden Ortsstraßen weiterhin entlastet werden. Eine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs durch Zu- und Ablieferung ist somit nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten, da weder Durchgangsverkehr entstehen wird noch landwirtschaftlich genutzte Wege überplant werden. Die Erschließung bleibt gänzlich erhalten.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende gestalterische und grünordnerische Festsetzungen (Firsthöhen, Dachformen und -neigungen, Randeingrünungen, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Damit erfolgten bereits teilweise eine Versiegelung und Bebauung. Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung werden die Lebensräume, sofern noch vorhanden, vollständig verändert. Ein Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Geltungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen sowie die Nutzung selber bereits anthropogen beeinflusst ist.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.4.3 Schutzgut Boden

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Damit erfolgten bereits teilweise eine Versiegelung und Bebauung.

Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung erfolgt eine weitere Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsf lächen nicht möglich. Deswegen sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der

Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann als Grauwasser genutzt werden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in den bestehenden Regenwasserkanal im östlichen Flurweg (Trennsystem) abgeleitet.

Die bestehende Grabenverrohrung innerhalb des Geltungsbereiches bleibt bestehen.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind durch die bestehende und zu erwartende gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Planungsfläche selbst sowie im nahen Umfeld sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Süden und Osten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der Flächengröße der Erweiterung nicht zu erwarten. Die zukünftige

Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Zifling sowie dem vorhandenen Betrieb wahrgenommen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Firsthöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Randeingrünung kann eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmalern sind nicht betroffen.

6.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Fläche würde nicht aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben
- Festsetzung eine Randeingrünung
- Festsetzungen zum Oberflächenwasserrückhalt auf den Privatflächen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht

6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Willmering nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen der Baufirma vorgesehen.

6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

Angaben zu Altlasten, Dolinen oder Grundwasserstände liegen nicht vor.

6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

6.9 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes aus Zifling an Gewerbegrundstücken an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, ihn im Bestand zu sichern, zu entwickeln sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Gewerbegebietes im Osten von Zifling umfasst 3,1 ha, wovon jedoch 2 ha bereits gewerblich genutzt werden.

Die Gemeinde hat sich aufgrund des Bedarfes und nach Prüfung verschiedener Standortalternativen für die Realisierung einer Entwicklungsfläche am östlichen Ortsrand von Zifling entschieden.

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich zur Aufzucht von Jungpflanzen sowie gewerblich als Lagerplatz und Bauhof von der bereits genannten Firma genutzt.

Auf das Plangebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, Gewerbe und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Da der Geltungsbereich bereits gewerblich genutzt wird, ist die Zunahme der Immissionen im Umfeld, die durch die Erweiterung zu erwarten sind, als gering einzustufen. Dennoch erfolgt die Festsetzung von schalltechnischen Kontingenten zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzungen.

Zur Erschließung und für den betriebsinternen Verkehr können die vorhandenen Straßen genutzt werden.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Geltungsbereich schließen. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Es ist ein Verlust landwirtschaftlicher Fläche bei der Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Durch die Festsetzungen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende gewerbliche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Geltungsbereich im Anschluss an Straßen und im Anschluss an den bestehenden Ortsrand von Zifling befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

7. Anhang

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zifling“ in der Gemeinde Willmering, Stand: 28.10.2020

Dipl.Geogr.Univ. Horst Pressler
Elsa-Brandström-Straße 34
93413 Cham
Tel. 09971 - 7644597
Fax. 09971 - 7644598
Mobil: 0171 - 5271668
Email:
h.pressler@pg-geoversum.de

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zifling" in der Gemeinde Willmering

Dipl.Geogr.Univ. Anton Geiler
Düererweg 6
93105 Tegernheim
Tel. 09403 - 9542 12
Fax. 09403 - 9542 13
Mobil: 0171 - 8046117
Email:
a.geiler@pg-geoversum.de

Auftraggeber: Michael Dankerl Bau GmbH
Zifling-Bierl 1

93497 Willmering

Bearbeitung: GEO.VER.S.UM
Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler
Dipl. Geogr. Univ. H. Pressler
Elsa-Brandström-Straße 34
93413 Cham

Stand: 28.10.2020

INHALT

1.	VORBEMERKUNGEN	1
2.	AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG.....	1
3.	UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN	2
4	LÄRMKONTINGENTIERUNG.....	3
4.1	ERMITTLUNG DER GESAMTIMMISSIONSWERTE, DER VORBELASTUNG UND DER PLANWERTE	3
4.1.1	GESAMTIMMISSIONSWERTE.....	3
4.1.2	IMMISSIONSORTE	3
4.1.3	PLANWERTE	4
4.2	FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN	5
4.3	ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE	6
4.4	FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNG.....	7
4.5	FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE.....	8
5.	ZU- UND ABFAHRTSVERKEHR.....	9
6.	ZUSAMMENFASSUNG	9

ANLAGEN

Lageplan. Immissionsorte und Teilflächen	1
Geräuschkontingentierung	2-6
Rasterlärmkarte TAG	7
Rasterlärmkarte NACHT	8
BPlan-Entwurf	9

1. VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Willmering stellt derzeit einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet im Ortsteil Zifling auf.

Das Gelände befindet sich westlich der Baufirma Michael Dankerl GmbH. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnbebauung wird eine Regelung der Geräuschemissionen und somit eine Geräuschkontingentierung erforderlich.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, eine Geräuschkontingentierung für die zu überplanende Fläche (Geltungsbereich des BPlans „Gewerbegebiet Zifling“) durchzuführen.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Google-Luftbild verdeutlicht Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs.



Grafik 1: Lage und Umgriff des BPlans

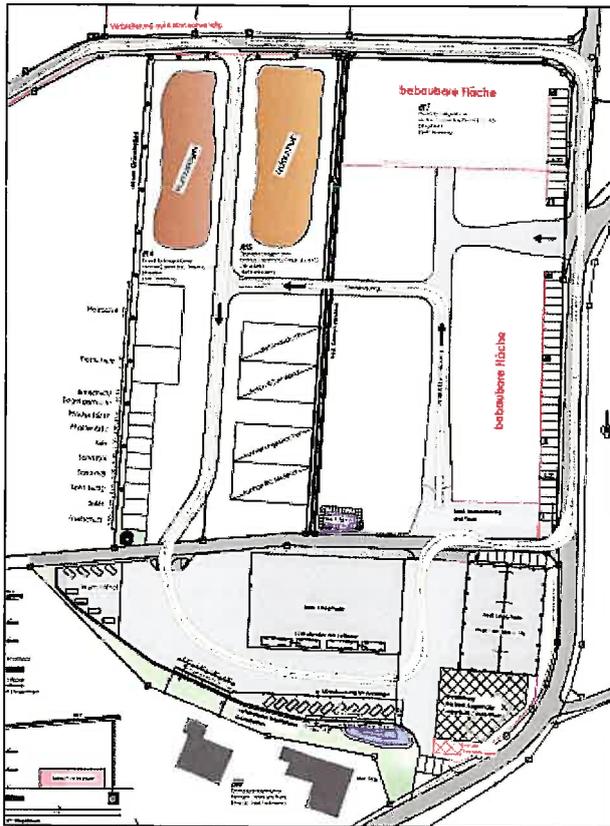
2. AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen, Osten und Norden begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden von Wohngebäuden im Außenbereich.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Für diesen Bebauungsplan sollen verbindliche Festsetzungen in Form von Lärmkontingenten erarbeitet werden.

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
„Gewerbegebiet Zifling“ in
der Gemeinde Willmering



Grafik 2: BPlan "Gewerbegebiet Zifling" der Gemeinde Willmering

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. Hierzu ist ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Hierzu werden Festsetzungen von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan getroffen.

Die Ermittlung der Vorbelastung, der planerischen Zusatzbelastung sowie der Lärmkontingente für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt nach DIN 45691.

3. UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN

Folgende Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften fanden Verwendung:

- /1/ BPlan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Zifling“ vom 22.09.2020 der Altmann Ingenieurbüro GmbH & Co. KG.
- /2/ DIN 45691. „Geräuschkontingentierung“. Dezember 2006
- /3/ DIN 18005. „Schallschutz im Städtebau“. Juli 2002
- /4/ TA Lärm. „Technische Anleitung Lärm“ 2017
- /5/ Flächennutzungsplan der Gemeinde Willmering

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
„Gewerbegebiet Zifling“ in
der Gemeinde Willmering

4 GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

4.1 ERMITTLUNG DER GESAMTIMMISSIONSWERTE, DER VORBELASTUNG UND DER PLANWERTE

Gemäß TA Lärm und DIN 18005 ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die auf Betriebsgrundstücken erzeugten anlagenbezogenen Geräusche in der Nachbarschaft keine Beurteilungspegel bewirken, die unter Berücksichtigung der Summenwirkung durch Geräusche anderer gewerblicher Anlagen (Vorbelastung nach 2.4 der TA Lärm), die in 6.1 der TA Lärm und im Beiblatt der DIN 18005 genannten Immissionsrichtwerte überschreiten.

4.1.1 GESAMTIMMISSIONSWERTE

Die TA Lärm nennt unter Punkt 6 hierfür folgende Immissionsrichtwerte (=Gesamtimmissionswerte L_{GI} nach DIN 45691):

GE-Gebiet	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
MI-Gebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
WA-Gebiet	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)

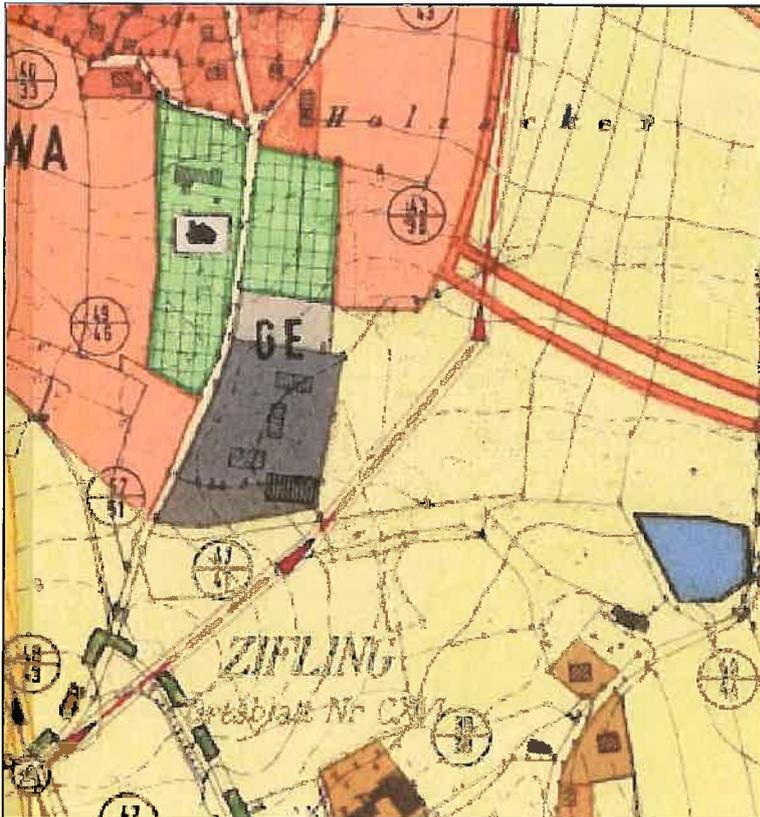
Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm/DIN 18005 sind in diesem Fall nicht mit den Gesamtimmissionswerten nach DIN 45691 gleichzusetzen, da außer dem zu beurteilenden geplanten Gewerbegebietsflächen auch Geräusche durch weitere Betriebsanlagen auf einen Teil der Immissionsorte relevant einwirken können.

4.1.2 IMMISSIONSORTE

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Immissionsorte, herangezogen. Die Berechnungen werden durchgeführt für die Immissionsorte:

IO	Richtung	FINr.	Nutzung
1	S	Bierl 41	Aussenbereich
2	S	Bierl 42	Aussenbereich
3	NW	MI Ost FNP	Planfläche
4	W	WA West FNP	Planfläche
5	NW	Ziffling-Bierl 4	WA
6	NO	Ziffling-Bierl 44	Aussenbereich
7	W	Ziffling-Bierl 73	WA
8	NW	Ziffling-Bierl 3	GE

Die Lage der Immissionsorte ist dem im Anhang beigefügten Plan 1 zu entnehmen.



Grafik 3: Ausschnitt FNP der Gemeinde Willmering

4.1.3 PLANWERTE

Die oben genannten Immissionsorte können im westlichen und nördlichen Bereich bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Für die unmittelbar südlich gelegenen Immissionsorte kann keine Vorbelastung angesetzt werden, da sich die belastenden Betriebsflächen der Fa. Dankerl im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden werden.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, wird angenommen, dass die Immissionsrichtwerte teilweise bereits ausgeschöpft sein können.

I-Ort	Gesamtimmisionswert		Vorbelastung	
	L _{GI}		L _{Vor}	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	60	45	---	---
2	60	45	---	---
3	55	40	55	40
4	55	40	55	40
5	55	40	55	40
6	60	45	---	---
7	55	40	55	40
8	65	50	---	---

Tab. 1: Vorbelastung und Gesamtimmisionswert Gewerbelärm

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
„Gewerbegebiet Zipling“ in
der Gemeinde Willmering

Die Ermittlung der Planwerte erfolgte unter Ansatz der oben angenommenen Vorbelastung.

Die auf Basis der DIN 45691 ermittelten Planwerte, die Beurteilungspegel aller auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Geräusche der zu beurteilenden Betriebe und Anlagen (hier: BPlan "Gewerbegebiet Willmering") dürfen nicht überschritten werden.

Die für die einzelnen Immissionsorte einzuhaltenen Planwerte nach DIN 45691 ergeben sich zum einen aus der Differenz des Gesamtimmissionswertes L_{GI} und der Vorbelastung L_{vor} nach der Formel

$$L_{P,i,j} = 10 \log(10^{0,1L_{GI,j}/dB} - 10^{0,1L_{vor,j}/dB}).$$

Für den Fall, dass der Gesamtimmissionswert durch Emissionen bestehender Betriebe ausgeschöpft sein könnte, wird der Planwert nach TA Lärm Pkt. 3.2.1 Abs. 2 um -10 dB(A) am Tag und um -6 dB(A) in der Nacht reduziert.

I-Ort	Planwerte in dB(A)	
	TAG	NACHT
1	60	45
2	60	45
3	49	34
4	49	34
5	49	34
6	60	45
7	49	34
8	65	50

Tab. 2: Planwerte

4.2 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} und Immissionskontingenten L_{IK} erfolgt unter Berücksichtigung von definierten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den entsprechenden Entfernungen zwischen den Immissionsorten und den Schwerpunkten dieser Teilflächen unter ausschließlicher Berücksichtigung der Pegelminderung ($\Delta L_{i,j}$) durch die Entfernung (nach DIN 45691).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zifling“ wurde in 2 Teilflächen gegliedert. Zur Abgrenzung siehe Übersichtslageplan im Anhang. Dabei wurden die Teilflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen zugeordnet.

Auf der Grundlage der Pegelminderungen durch die Entfernungen zwischen Emissions- und Immissionsort lassen sich die nachfolgend bezeichneten Differenzen zwischen Emissions- und Immissionskontingenten ermitteln:

Teilfläche	Größe [m²]	Bierl 41	Bierl 42	Mt Ost FNP	WA West FNP	Zifling-Bierl 4	Zifling-Bierl 44	Zifling-Bierl 73	Zifling-Bierl 3
TF 1 Nord	21864,3	53,8	53,6	52,4	60,5	59,8	63,6	61,5	59,4
TF 2 Süd	8959,5	41,9	43,8	57,8	60,5	61,8	64,9	61,8	61,2

Tab. 3: Differenzen zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Zifling“ in der Gemeinde Willmering

Die gemäß DIN 45691 aus obigen Rahmenbedingungen errechenbaren Emissionskontingente können für die Teilflächen 1-2 des Bebauungsplans wie folgt angegeben werden: Dabei ist zu berücksichtigen, dass abweichend von Pkt. 4.6 der DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ für unterschiedliche Gebiete unterschiedlich hoch angesetzt wurden. Das Verfahren wurde nach Abschnitt A.4 der DIN 45691 durchgeführt.

Teilfläche	Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ²	
	Tag	Nacht
TF 1	62	47
TF 2	61	46

Tab. 4: Emissionskontingente im Geltungsbereich des BPlans

Zulässig sind demzufolge Vorhaben, deren Geräusche die in vorstehender Tabelle 4 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten.

Die Zusatzkontingente für die in den Sektoren B (Nordwesten bis Südosten), C (Süden), D (Südwesten) und E (Westen) gelegenen Immissionsorte betragen für jede Teilfläche wie folgt:

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	17	17
C	0	0
D	2	2
E	2	2

Tab. 5: Maximal zulässige Zusatzkontingente im Geltungsbereich des BPlans

Zur Abgrenzung der Sektoren siehe Anhang Seite 5.

4.3 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE

Die Immissionskontingente der einzelnen Teilflächen am Beurteilungspegel der Immissionsorte sind für den Tag und die Nacht in nachstehenden Tabellen wiedergegeben. Diese sind von Betrieben, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (und hier in den unterschiedlichen Teilflächen befinden) einzuhalten.

Teilfläche	Größe [m ²]	L(EK)	Talpegel							
			Bierl 41	Bierl 42	Mf Ost FNP	WA West FNP	Ziefing-Bierl 4	Ziefing_Biel 44	Ziefing-Bierl 73	Ziefing-Bierl 3
TF 1 Nord	21864,3	62	51,8	51,8	53,0	44,9	45,8	41,7	43,9	46,0
TF 2 Süd	8959,5	61	58,8	58,7	42,7	40,0	38,8	35,6	39,0	39,3
Immissionskontingent L _{i,k}			58,4	57,9	53,4	46,1	46,6	42,7	45,1	46,9
Unterschreitung			0,6	2,1	0,6	2,9	2,4	17,3	3,9	12,1

Tab. 6.1: Immissionskontingente Tag

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Ziefing“ in der Gemeinde Willmering

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Talpegel							
			Bierl 41	Bierl 42	MI Ost FNP	WA West FNP	Zifling-Bierl 4	Zifling-Bierl 44	Zifling-Bierl 73	Zifling-Bierl 3
TF 1 Nord	21864,3	47	38,8	36,8	38,0	29,9	30,8	26,7	28,9	31,0
TF 2 Süd	8959,5	46	43,6	41,7	27,7	25,0	23,8	20,6	24,0	24,3
Immissionskontingent L(EK)			44,4	42,9	38,4	31,1	31,6	27,7	30,1	31,9
Unterschreitung			0,6	2,1	0,6	2,9	2,4	17,3	3,9	12,1

Tab. 6.2: Immissionskontingente Nacht

Wie den Tabellen entnommen werden kann, können mit den festzusetzenden Lärmemissionskontingenten die Planwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (Tab. 6.1 und 6.2) eingehalten bzw. unterschritten werden. Für die Immissionsorte in den Richtungssektoren B bis E sind den Immissionskontingenten die jeweiligen Zusatzkontingente hinzu zu addieren.

4.4 FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNG

4.4.1 Zulässige Schallemissionen

Durch bestehende Betriebe in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in gewissem Umfang besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 2017 berücksichtigt.

4.4.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zifling“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

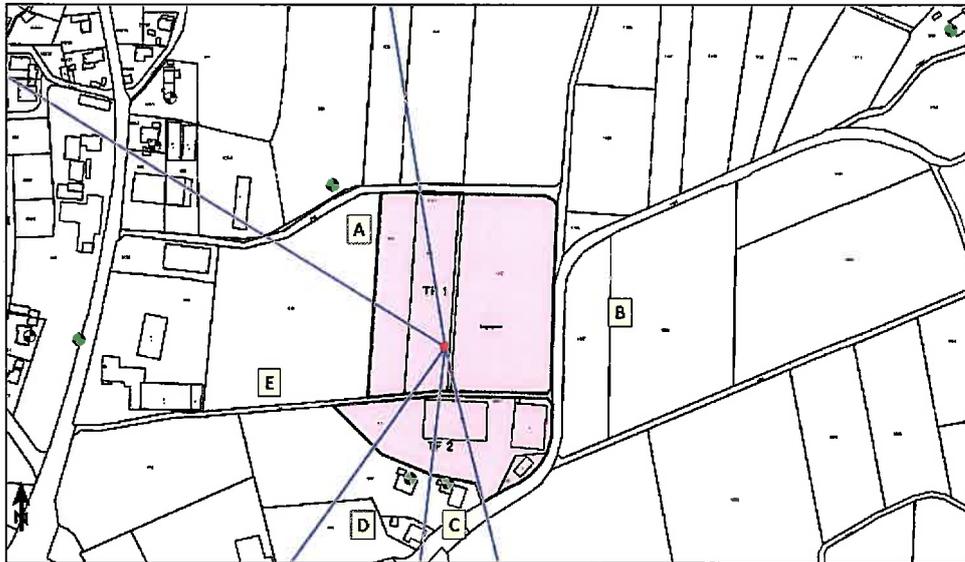
Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	62	47	A	0	0
TF 2	61	46	B	17	17
			C	0	0
			D	2	2
			E	2	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

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 Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zifling“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unter-

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
„Gewerbegebiet Zifling“ in
der Gemeinde Willmering

schiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.



4.4.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

4.4.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.

4.4.5 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen zu Betriebsleiterwohnungen oder –gebäuden das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ der Außenbauteile nachzuweisen.

4.5 FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE

4.5.1 Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

4.5.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
„Gewerbegebiet Ziffling“ in
der Gemeinde Willmering

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt ist.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

4.5.3 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Zifling“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

4.5.4 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden

5. ZU- UND ABFAHRTSVERKEHR

Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird auf kurzem Weg über die Gemeindestraße Zifling-Bierl zu den regionalen Verbindungsstraßen geführt. Es liegt eine Anweisung der Geschäftsführung vor, vorwiegend diese Route zu wählen. Nichtsdestotrotz können Mitarbeiter, vor allem aus dem östlichen Landkreis, über die östliche Zufahrt den Betriebsstandort anfahren.

Die Firma Dankerl hat die zu erwartenden Verkehrszahlen für das Plangebiet zusammengestellt (siehe Anhang). Demzufolge werden pro Werktag bis zu 140 Fahrten erwartet, die sich zudem auf die westliche und östliche Zufahrt aufteilen werden.

Der VGH München hat mit Urteil vom 06.08.2019 klargestellt, dass 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag die Bagatellgrenze darstellen.

Weitergehende Betrachtungen erübrigen sich dadurch.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Willmering weist mit Vorlage des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zifling" weitere Gewerbeflächen im Ortsteil Zifling aus.

Hierfür wurde unter Berücksichtigung der möglichen Immissionen durch weitere Emittenten eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Das Plangebiet ist in 2 Teilflächen unterteilt. Die ermittelten Kontingente betragen nutzungsspezifisch für ein GE-Gebiet zwischen 59 und 60 dB(A) pro m² am Tag und zwischen 44 und 45 dB(A) pro m² in der Nacht. Die niedrigeren Flächenleistungen in der Nacht sind im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben und dem Plangebiet geschuldet. Die Zusatzkontingente betragen je nach Richtungssektor zwischen 0 und 19 dB(A).

Unter Berücksichtigung der in dieser schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1 und TF 2 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung und planerischen Zusatzbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

Cham, 28.10.2020



Dipl. Geogr. Univ. H. Pressler

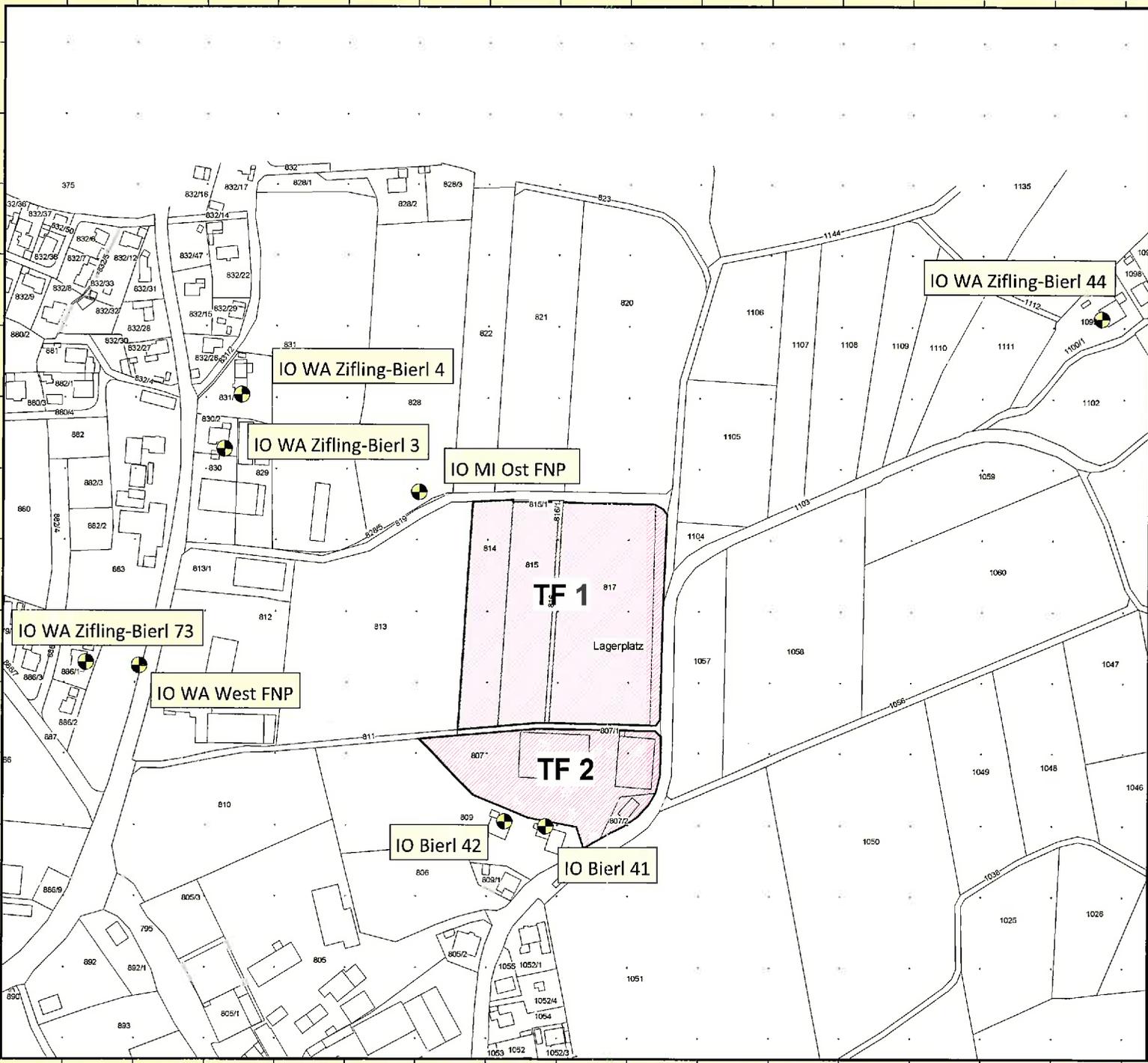
ANLAGEN

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
„Gewerbegebiet Zifling“ in
der Gemeinde Willmering

Anhang

767600 767650 767700 767750 767800 767850 767900 767950 768000 768050 768100 768150 768200 768250 768300 768350

5461050
5461000
5460950
5460900
5460850
5460800
5460750
5460700
5460650
5460600
5460550
5460500
5460450
5460400
5460350



767600 767650 767700 767750 767800 767850 767900 767950 768000 768050 768100 768150 768200 768250 768300 768350

Auftraggeber:
Michael Dankerl Bau GmbH
Projekt: SU zum Plan Gewerbegebiet Zifling-Bierl
Projekt-Nr. 2020 - W - 046



Karte
1

Lageplan
Immissionsorte und Teilflächen

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 29.10.2020
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 07.10.2020

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Fläche
- Flächenschallquelle



Maßstab 1:4000
 0 20 40 80 120 160 m

GEO.VER.S.U.M
Planungs **G**emeinschaft
ressler & **eiler**



SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Geräuschkontingentierung
RNAT0003

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	Bierl 41	Bierl 42	MI Ost FNP	WA West FNP	Ziffling-Bierl 4	Ziffling_Biel 44	Ziffling-Biel 73	Ziffling-Bierl 3
Gesamtimmissionswert L(GI)	60,0	60,0	60,0	55,0	55,0	60,0	55,0	65,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)	60,0	60,0	54,0	49,0	49,0	60,0	49,0	59,0

			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Bierl 41	Bierl 42	MI Ost FNP	WA West FNP	Ziffling-Bierl 4	Ziffling_Biel 44	Ziffling-Biel 73	Ziffling-Bierl 3
TF 1 Nord	21864,3	62	51,8	51,8	53,0	44,9	45,8	41,7	43,9	46,0
TF 2 Süd	8959,5	61	58,6	56,7	42,7	40,0	38,8	35,6	39,0	39,3
Immissionskontingent L(IK)			59,4	57,9	53,4	46,1	46,6	42,7	45,1	46,9
Unterschreitung			0,6	2,1	0,6	2,9	2,4	17,3	3,9	12,1



SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Geräuschkontingentierung
RNAT0003

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	Bierl 41	Bierl 42	MI Ost FNP	WA West FNP	Ziffling-Bierl 4	Ziffling_Bierl 44	Ziffling-Bierl 73	Ziffling-Bierl 3
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	45,0	45,0	40,0	40,0	45,0	40,0	50,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0	-6,0
Planwert L(PI)	45,0	45,0	39,0	34,0	34,0	45,0	34,0	44,0

			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Bierl 41	Bierl 42	MI Ost FNP	WA West FNP	Ziffling-Bierl 4	Ziffling_Bierl 44	Ziffling-Bierl 73	Ziffling-Bierl 3
TF 1 Nord	21864,3	47	36,8	36,8	38,0	29,9	30,8	26,7	28,9	31,0
TF 2 Süd	8959,5	46	43,6	41,7	27,7	25,0	23,8	20,6	24,0	24,3
Immissionskontingent L(IK)			44,4	42,9	38,4	31,1	31,6	27,7	30,1	31,9
Unterschreitung			0,6	2,1	0,6	2,9	2,4	17,3	3,9	12,1



SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Geräuschkontingentierung
RNAT0003

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	Bierl 41	Bierl 42	MI Ost FNP	WA West FNP	Ziffling-Bierl 4	Ziffling_Bierl 44	Ziffling-Bierl 73	Ziffling-Bierl 3
TF 1 Nord	21864,3	53,6	53,6	52,4	60,5	59,6	63,6	61,5	59,4
TF 2 Süd	8959,5	41,9	43,8	57,8	60,5	61,8	64,9	61,6	61,2



SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Geräuschkontingentierung
RNAT0003

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1 Nord	62	47
TF 2 Süd	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

GEO.VER.S.UM

Planungs
ressler & Gemeinschaft
Geiler

GEO.VER.S.UM Elsa-Brandström-Straße 34 93413 Cham

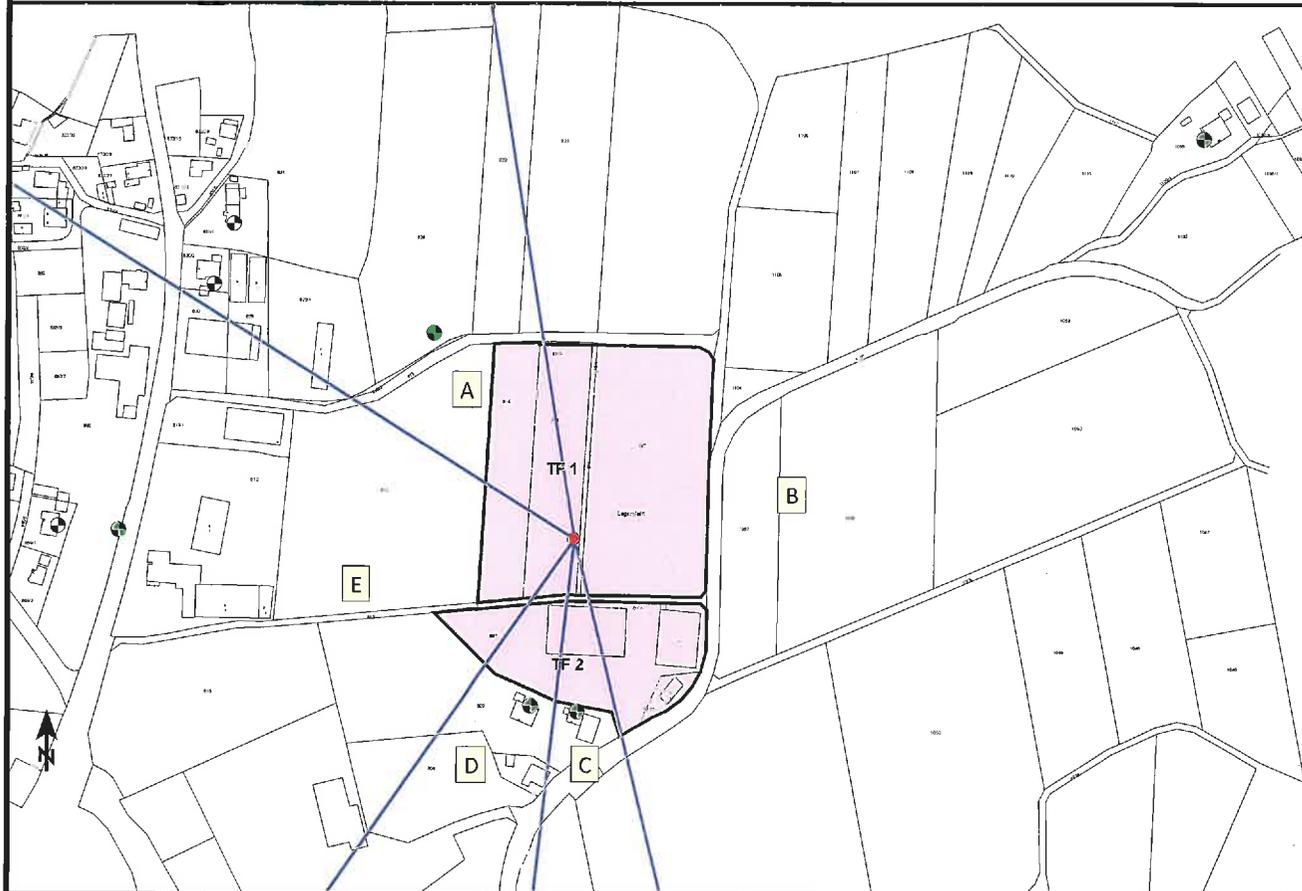
Anhang
Seite 5



SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Geräuschkontingentierung
RNAT0003

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen durch $L\{EK\}+L\{EK,zus\}$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
767939,44	5460605,94

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	301,8	350,9	0	0
B	350,9	166,2	17	17
C	166,2	186,6	0	0
D	186,6	215,2	2	2
E	215,2	301,8	2	2

GEO.VER.S.UM

Planungs
ressler & Geiler
Gemeinschaft
eiler

GEO.VER.S.UM Elsa-Brandström-Straße 34 93413 Cham

Anhang
Seite 6

767500 767650 767700 767750 767800 767850 767900 767950 768000 768050 768100 768150

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	301,8	350,9	0	0
B	350,9	166,2	17	17
C	166,2	186,6	0	0
D	186,6	215,2	2	2
E	215,2	301,8	2	2

Auftraggeber:
Michael Dankerl Bau GmbH
Projekt: SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Projekt-Nr. 2020 - W - 046



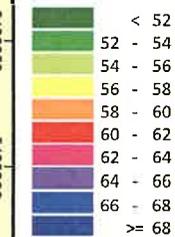
Karte

2

Kontingentierung
Beurteilungszeitraum TAG
Ergebnis-Nummer 3
 Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 29.10.2020
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 07.10.2020

Pegelwerte LrT
 in dB(A)

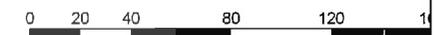


Zeichenerklärung

- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsfläche
- Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort (EK,zus,T)
- Maßgebender Immissionsort (EK,zus,N)



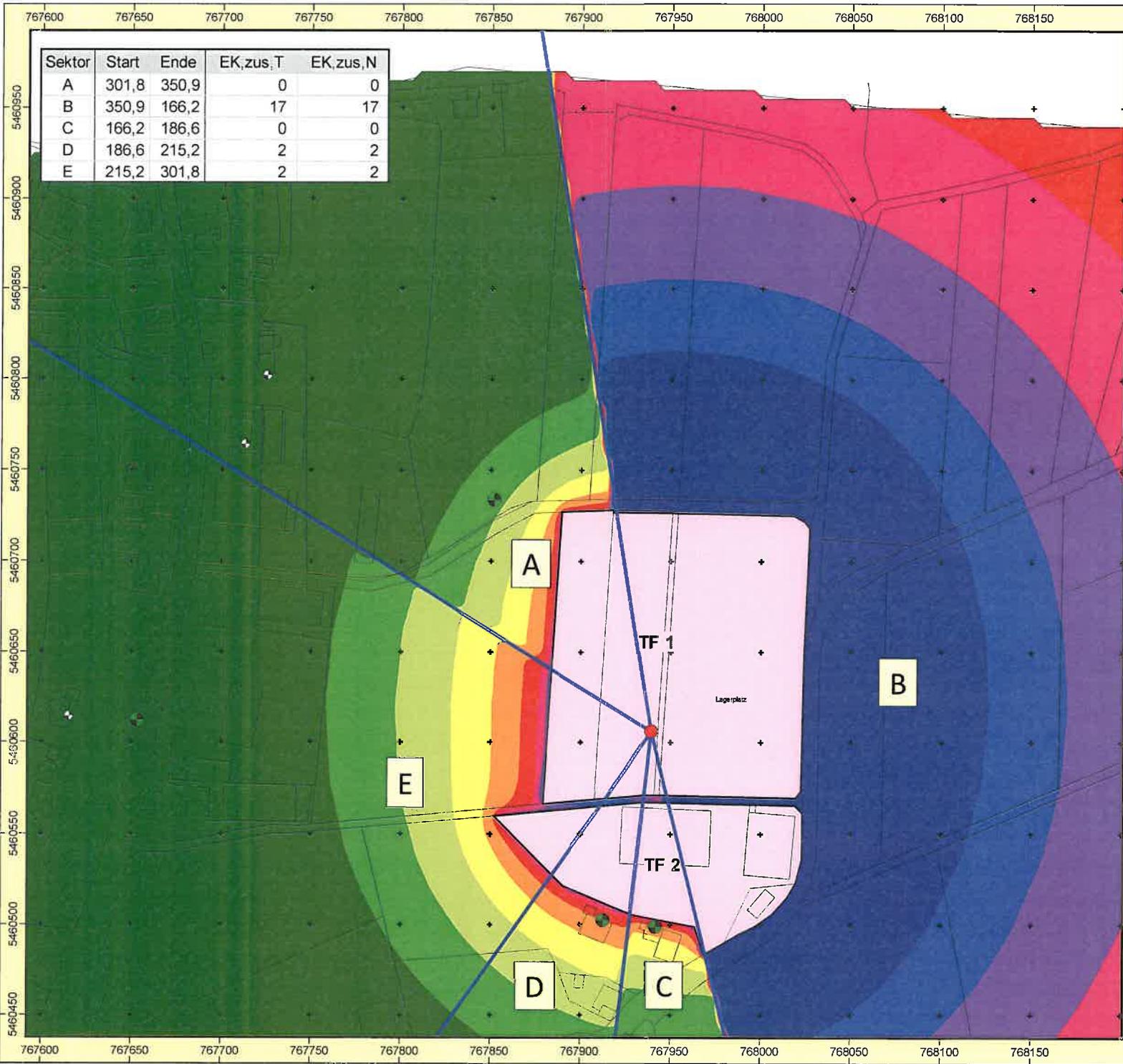
Maßstab 1:3000



GEO.VER.S.U.M
Planungs- & Gemeinschaft
ressler & Geiler

Anhang
 Seite 7

767500 767650 767700 767750 767800 767850 767900 767950 768000 768050 768100 768150



Sektor	Start	Ende	EK, zus, T	EK, zus, N
A	301,8	350,9	0	0
B	350,9	166,2	17	17
C	166,2	186,6	0	0
D	186,6	215,2	2	2
E	215,2	301,8	2	2

Auftraggeber:
Michael Dankerl Bau GmbH
Projekt: SU zum Plan Gewerbegebiet Ziffling-Bierl
Projekt-Nr. 2020 - W - 046

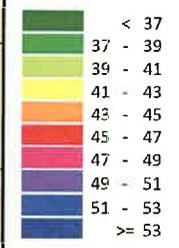


Karte
3

Kontingentierung
Beurteilungszeitraum NACHT
Ergebnis-Nummer 3
 Berechnung in 2 m über Grund

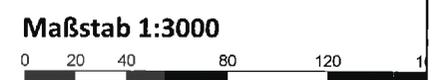
Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 29.10.2020
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 07.10.2020

Pegelwerte LrN
 in dB(A)



Zeichenerklärung

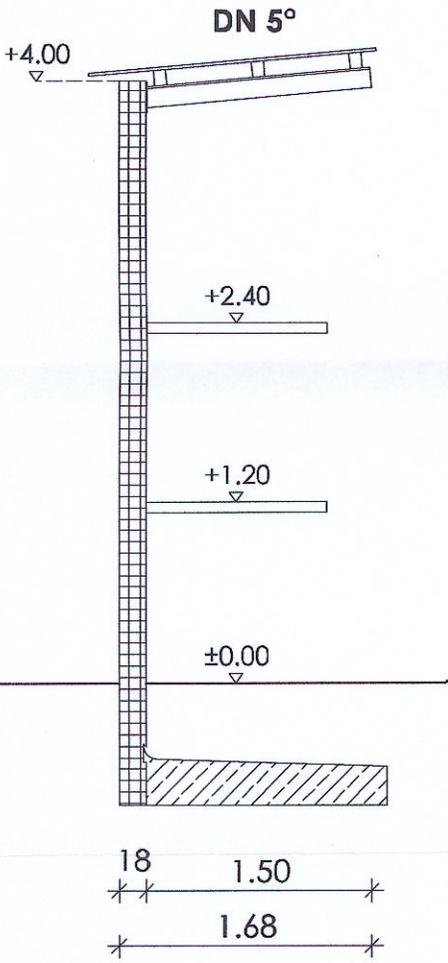
- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsfläche
- + Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort
- Maßgebender Immissionsort (EK,zus,T)
- Maßgebender Immissionsort (EK,zus,N)



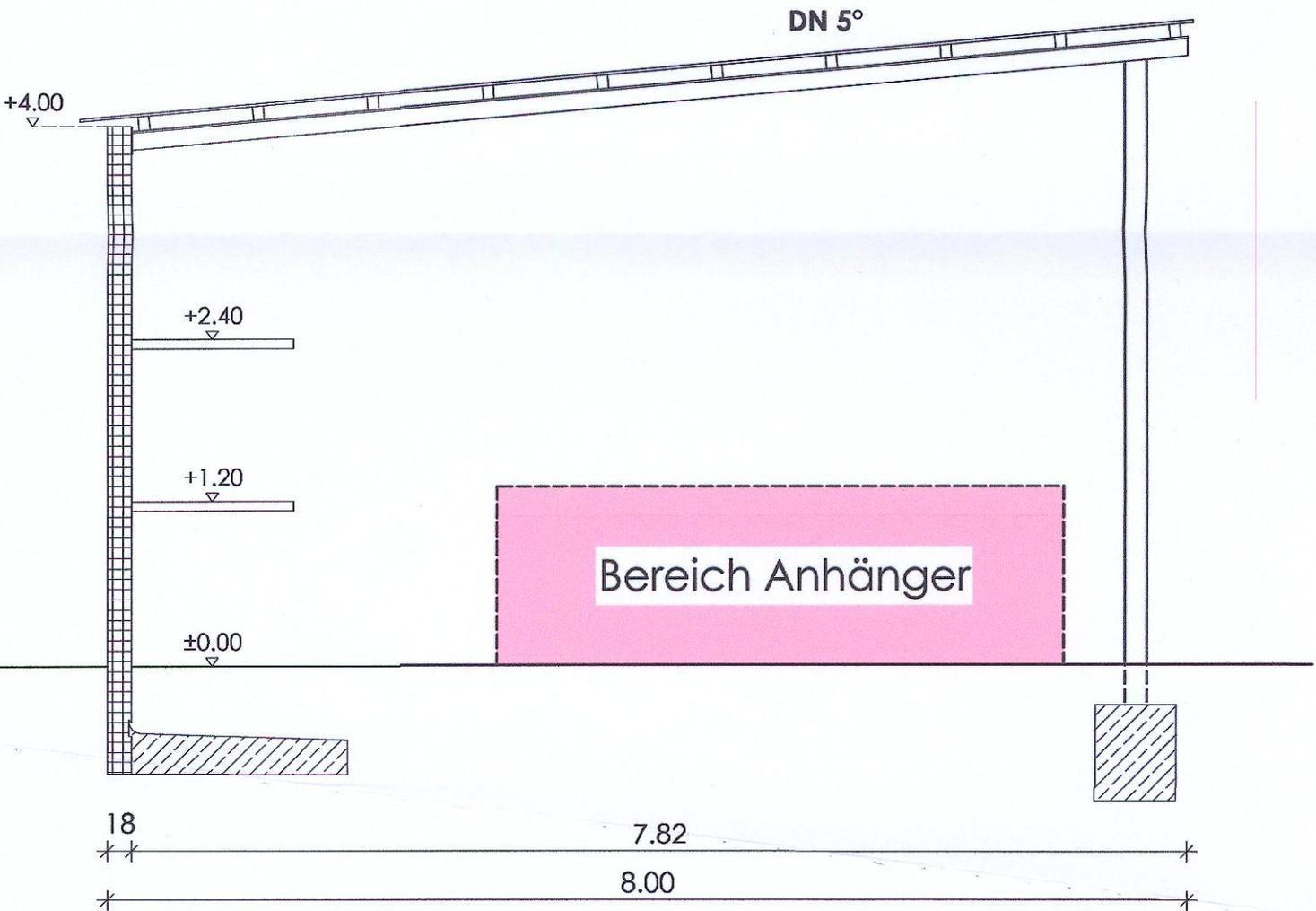
GEO.VER.S.UM
Planungs **G**emeinschaft
ressler & eiler

Fahrzeugart	Wochentag	Wann?		Was?	Anzahl
		von	bis		
Private PKW's der Mitarbeiter	nur Montags	4:30	5:30	Anfahrt auf Parkplatz	20
Private PKW's der Mitarbeiter	nur Donnerstags	17:00	18:30	Abfahrt auf Parkplatz	20
Private PKW's der Mitarbeiter	Montag bis Freita	5:30	6:00	Anfahrt auf Parkplatz	10
Private PKW's der Mitarbeiter	Montag bis Freita	6:00	6:30	Anfahrt auf Parkplatz	20
Private PKW's der Mitarbeiter	Montag bis Freita	17:00	18:30	Abfahrt auf Parkplatz	30
Firmenbus (bis 2,8 to)	nur Montags	4:30	5:30	Abfahrt Richtung Auswärtsbaustell	5
Firmenbus (bis 2,8 to)	nur Donnerstags	17:00	18:30	Ankunft Lager	5
Firmenbus (bis 2,8 to)	Montag bis Freita	5:30	6:00	Abfahrt Richtung Heimbaustellen	3
Firmenbus (bis 2,8 to)	Montag bis Freita	6:00	7:00	Abfahrt Richtung Heimbaustellen	10
Firmenbus (bis 2,8 to)	Montag bis Freita	17:00	18:30	Ankunft Lager	13
Stapler	Montag bis Freita	5:30	7:00	allgemeiner Ladeverkehr auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans	1
Stapler	Montag bis Freita	7:00	17:00	allgemeiner Ladeverkehr inkl. Verladetätigkeit von Schüttgüter auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans	2
Stapler	Montag bis Freita	17:00	18:30	allgemeiner Ladeverkehr auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans	1
LKW (Fa. Dankerl)	Montag bis Freita	5:30	6:00	allgemeiner Ladeverkehr, Verladetätigkeit von Schüttgüter	1
LKW (Fa. Dankerl)	Montag bis Freita	6:00	7:00	allgemeiner Ladeverkehr, Verladetätigkeit von Schüttgüter	2
LKW (fremd)	Montag bis Freita	7:00	17:00	Baustoffanlieferung	1

Wertstoffhof



Systemschnitt 2 Kragarmregal
M1:50



Systemschnitt 1 Kragarmregal
und Überdachung für Anhänger
M1:50

Bewegungsdaten / Schallmissionen

Fahrzeugart	Wochentag	Wann?		Was?	Anzahl
		von	bis		
Private PKW's der Mitarbeiter	nur Montags	04:30	05:30	Anfahrt auf Parkplatz	20
Private PKW's der Mitarbeiter	nur Donnerstags	17:00	18:30	Abfahrt auf Parkplatz	20
Private PKW's der Mitarbeiter	Montag bis Freitag	05:30	06:00	Anfahrt auf Parkplatz	10
Private PKW's der Mitarbeiter	Montag bis Freitag	06:00	06:30	Anfahrt auf Parkplatz	20
Private PKW's der Mitarbeiter	Montag bis Freitag	17:00	18:30	Abfahrt auf Parkplatz	30
Firmenbus (bis 2,8 to)	nur Montags	04:30	05:30	Abfahrt Richtung Auswärtsbaustelle	5
Firmenbus (bis 2,8 to)	nur Donnerstags	17:00	18:30	Ankunft Lager	5
Firmenbus (bis 2,8 to)	Montag bis Freitag	05:30	06:00	Abfahrt Richtung Heimbaustellen	3
Firmenbus (bis 2,8 to)	Montag bis Freitag	06:00	07:00	Abfahrt Richtung Heimbaustellen	10
Firmenbus (bis 2,8 to)	Montag bis Freitag	17:00	18:30	Ankunft Lager	13
Stapler	Montag bis Freitag	05:30	07:00	allgemeiner Ladeverkehr auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans	1
Stapler	Montag bis Freitag	07:00	17:00	allgemeiner Ladeverkehr inkl. Verladetätigkeit von Schüttgüter auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans	2
Stapler	Montag bis Freitag	17:00	18:30	allgemeiner Ladeverkehr auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans	1
LKW (Fa. Dankerl)	Montag bis Freitag	05:30	06:00	allgemeiner Ladeverkehr, Verladetätigkeit von Schüttgüter	1
LKW (Fa. Dankerl)	Montag bis Freitag	06:00	07:00	allgemeiner Ladeverkehr, Verladetätigkeit von Schüttgüter	2
LKW (fremd)	Montag bis Freitag	07:00	17:00	Baustoffanlieferung	1

LEGENDE:

MAUERWERK MIT VOLLWÄRMESCHUTZ

MAUERWERK

PORENBETON

ORTBETON

HALBFERTIGTEIL, DOPPELWAND

HALBFERTIGTEIL, THERMOWAND

FERTIGTEIL

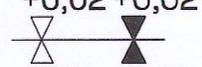
WÄRMEDÄMMUNG, VOLLWÄRMESCHUTZ

TROCKENBAU

VORMAUERUNGEN

▽ OKFFB

▼ OKRFB

+0,02 +0,02

 0,00 -0,08

BODENSCHWELLEN
 HÖHENANGABEN AB OKFFB



BD BODENDURCHBRUCH



DD DECKENDURCHBRUCH



WD WANDDURCHBRUCH



WS WANDSCHLITZ



WS/WD SCHLITZ UND WANDDURCHBRUCH



WS/DD SCHLITZ UND DECKENDURCHBRUCH

ABD

ABDECKUNG

BA

BODENABLAUF / GULLY

BRH

BRÜSTUNGSHÖHE

REV

REVISIONSÖFFNUNG

ROLL

ROLLADENKASTEN

RAFF

RAFFSTOREKASTEN / JALOUSIE

RÖ/PÖ

REINIGUNGSÖFFNUNG/PUTZÖFFNUNG

RR

REGENFALLROHR

SK

SINKKASTEN

STG

STEIGUNG

UK

UNTERKANTE

UZ

UNTERZUG

ÜZ

ÜBERZUG

Alle Brüstungs-, Vorlagen- und Öffnungsmasse ab OKFFB.