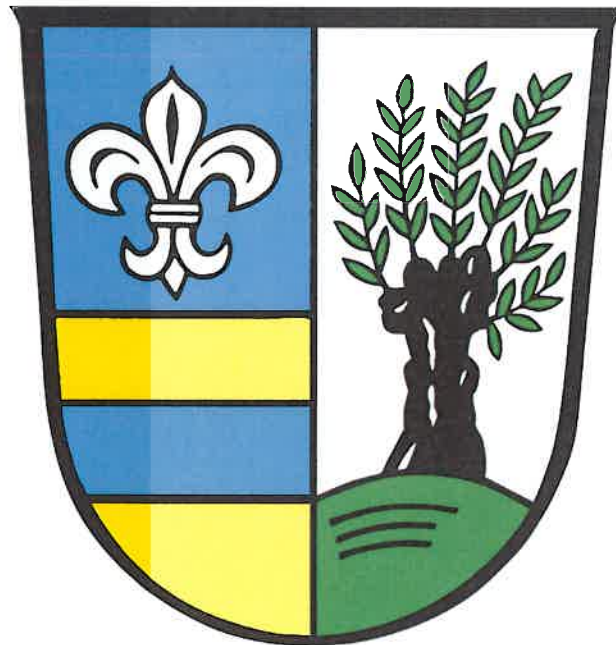


GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Weiding-Ost/Gstettenacker“
in Weiding

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

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: 08.07.2021
Entwurfsfassung: 07.09.2021
Satzungsfassung: 26.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	6
3	Planzeichnung und Legende	7
4	Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO	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	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	11
4.2.5	Höhenlage der baulichen Anlagen	11
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	12
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	12
4.5	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
4.8	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.10.1	Bodenschutz	14
4.10.2	Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern	14
4.10.3	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung	14
4.10.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	15
4.10.5	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
4.10.6	Öffentliche Straßenbäume	15
4.10.7	Gehölzauswahl	15
4.10.8	Pflege und Nachhaltigkeit	16
4.10.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	16
5	Textliche Hinweise	18
6	Anlage	25

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 13 b 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 Weiding den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Weiding-Ost/Gstettenacker**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 26.10.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 295 (TF), 306, 309, 310 (TF) der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding, mit insgesamt 28.734,52 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Weiding, den 28.10.2021



Erster Bürgermeister Daniel Paul

1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 08.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 17.08.2021 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 09.07.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2021 bis 17.08.2021 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 07.09.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 07.09.2021 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2021 bis 19.10.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.09.2021 am 10.09.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2021 bis 19.10.2021 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Weiding hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2021 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weiding, den 27.10.2021



Erster Bürgermeister Daniel Paul



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 26.10.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Weiding, den 27.10.2021


Erster Bürgermeister Daniel Paul



6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 27.10.2021 am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Weiding, den 28.10.2021

Daniel Paul
Erster Bürgermeister Daniel Paul



7. PLANUNG



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

Grüner & Co. KG

2 Übersichtslageplan

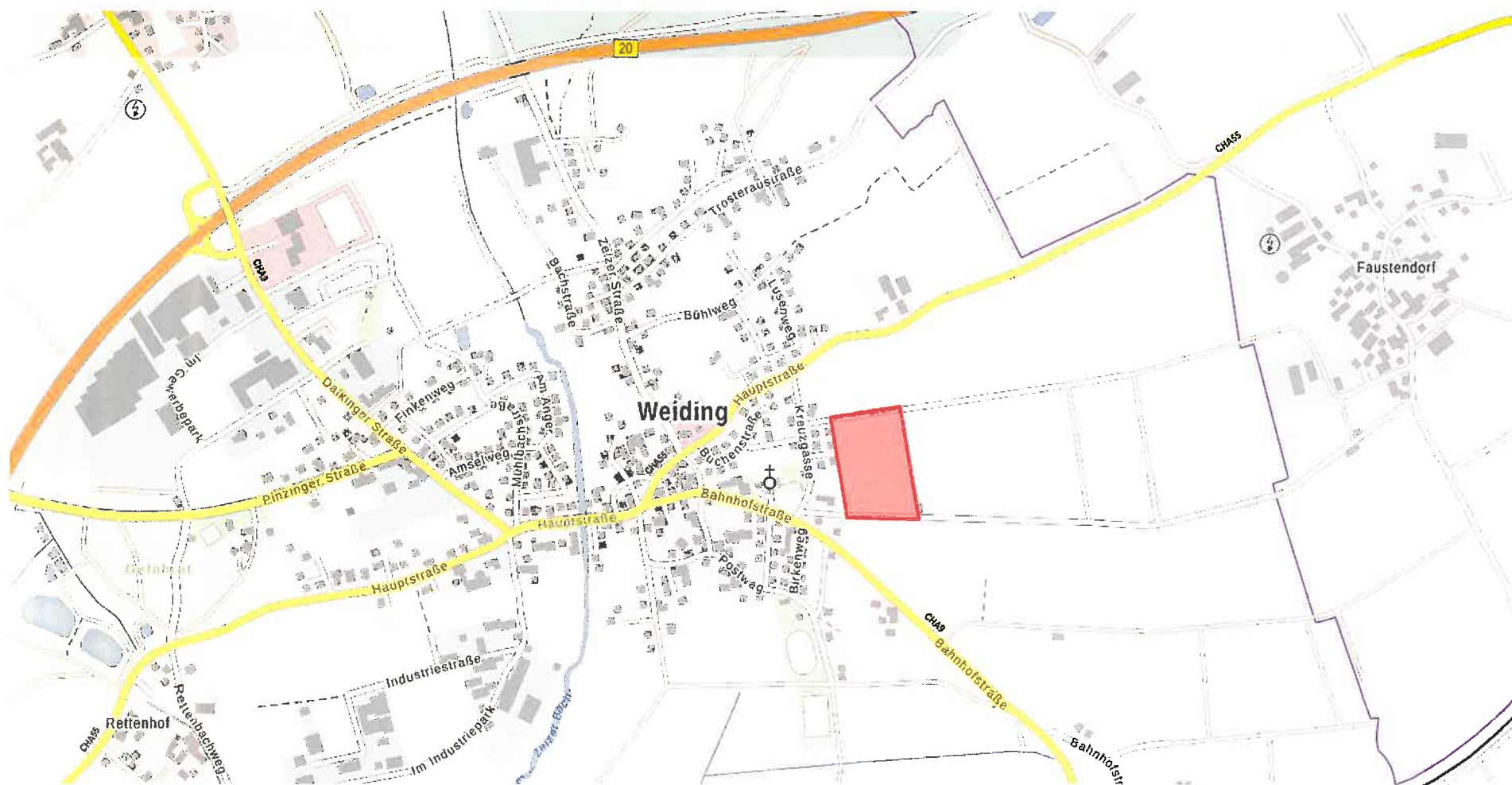


Abb.: Topografische Karte mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

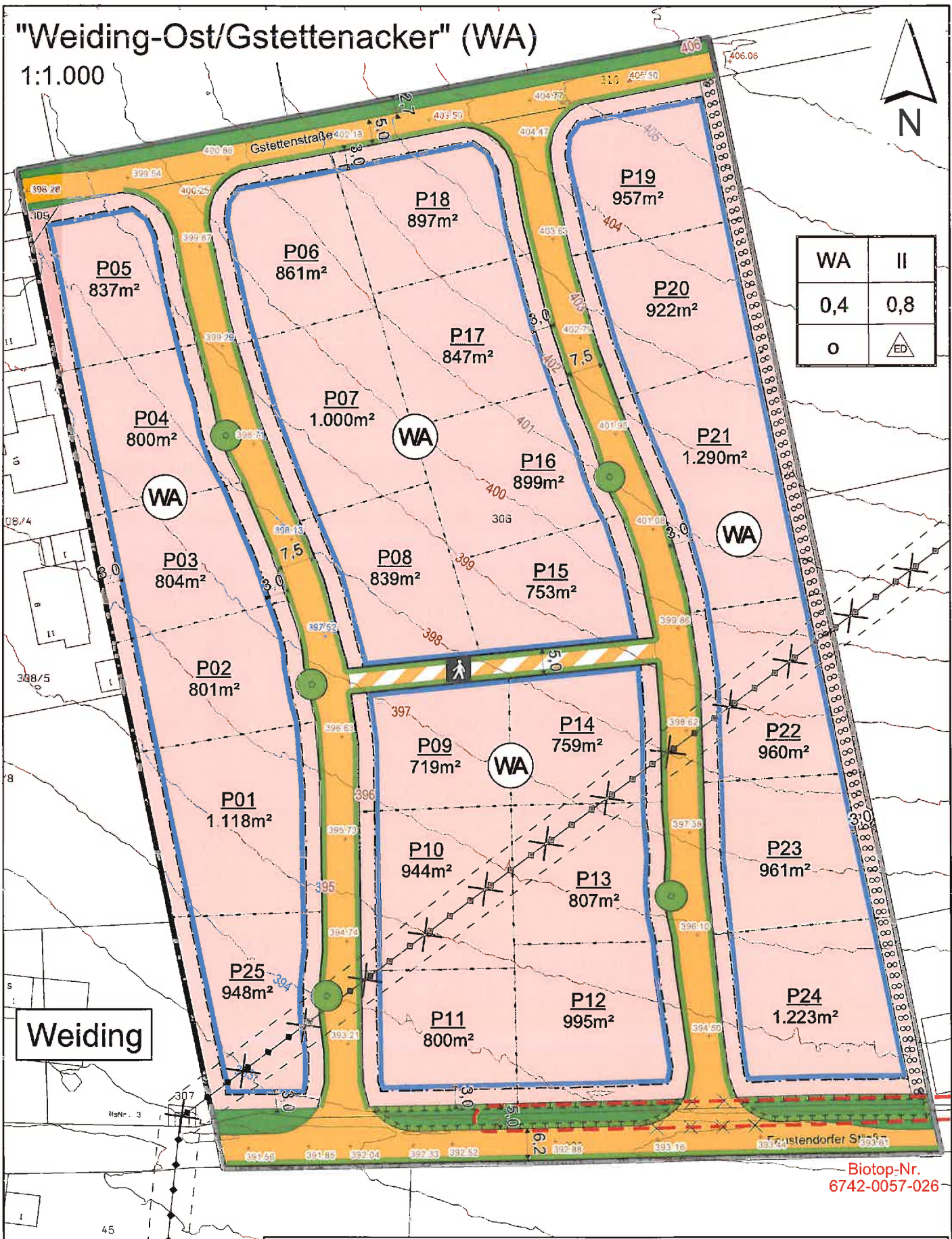
3 Planzeichnung und Legende

"Weiding-Ost/Gstettenacker" (WA)

1:1.000



WA	II
0,4	0,8
o	△ ED



Weiding

Biotop-Nr.
6742-0057-026

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Weiding-Ost/Gstettenacker", Gmd. Weiding



Planzeichnung

Vorentwurf vom 08.07.2021
Entwurf vom 07.09.2021
Satzungsfassung vom 26.10.2021



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-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

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

○ 3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	○	△ ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

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



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Fußgängerbereich

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

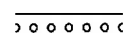


9.0e Öffentliche Grünflächen

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



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden



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



13.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen



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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Entfall amtlich kartiertes Biotop



20 kV-Freileitung



20 kV-Freileitung - wird verkabelt

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01
1.118m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden für Hauptgebäude max. zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) zulässig.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und der Oberkante First.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden an der Traufe bzw. Oberkante der Dachaufkantung (Attika), darf 7,50 m nicht übersteigen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

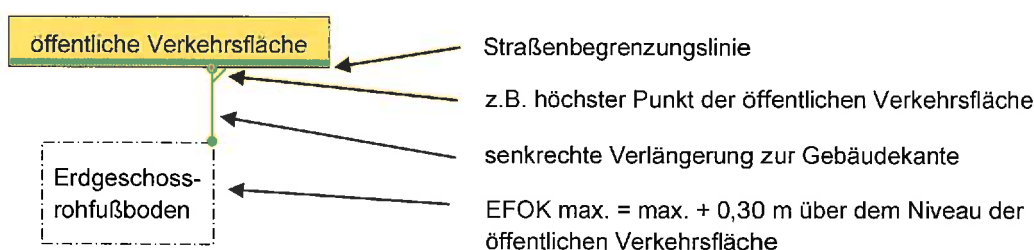
4.2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,30 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).

Skizze:



4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 10 cm zulässig.

4.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

4.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der BayBO einzuhalten.
Hauptgebäude	Dachformen: zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer. Dabei gilt: <ul style="list-style-type: none"> • SD, WD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28° • PD, VPD: 12° - 18° • FD: 0° - 5° Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer. Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau. Dachgauben/-anbauten: zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
Garagen, Nebengebäude	Die Dachform, -neigung und -material darf von dem des Hauptgebäudes abweichen. Flach- und Pultdächer sind zu begrünen oder mit technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung auszustatten.
Stellplätze	Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Regelungen der GaStellV. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Oberirdische Stell- und Parkplätze sowie private Hofflächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe

	anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht und soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) herzustellen.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegegewinnung	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m ab dem bei der Erschließung hergestellten Gelände am Ort der Auffüllung zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabung zur Höhenangleichung sind mit jeweils 1,00 m Abstand zur jeweils seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie zur öffentlichen Fläche hin herzustellen und dort an das Urgelände anzugleichen. Aufschüttungen und Abgrabungen unmittelbar an der Grenze zu benachbarten Baugrundstücken sind nur zulässig, wenn das Geländeniveau des benachbarten Baugrundstücks exakt angeglichen wird.
Stützmauern	Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,50 m über dem nach der Erschließung hergestellten Gelände zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grenze zu errichten.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig.
Beleuchtung	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbesetzte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

4.10.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4.10.2 Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern

Maßnahmentyp: artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Fläche: gesamter Geltungsbereich

Ziel der Maßnahme: Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch Beeinträchtigung besetzter Nester von Bodenbrütern

Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschreibung der Maßnahme: Durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von August bis Februar wird die eventuelle Brutansiedlung von offenen Ackerfreiflächen bewohnenden Brutvogelarten (insbesondere der Feldlerche, Kiebitz) vermieden. Ist dies nicht möglich, sind Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten. Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung. Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.

Zeitlicher Ablauf: während der gesamten Baufeldfreimachung

Ausführung Herstellung: ausführende Firmen, Bauleitung

Träger der Umsetzung: Gemeinde Weiding

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: zeitliche Hinweise an ausführende Firmen bei Ausschreibung und Auftragsvergabe, bei Bedarf Anfertigung eines Protokolls bzw. eines Kurzgutachtens mit den Ergebnissen der Begutachtung und Weitergabe an UNB Cham

4.10.3 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bepflanzen und zu begrünen. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhaltebecken können hierauf angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Wallhecke, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 8 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen ist.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m.

Der bei den Erschließungsmaßnahmen errichtete Erdwall, Höhe 0,5 m, ist dauerhaft in seiner ursprünglich hergestellten Form zu erhalten und in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

4.10.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen, gliedernden Grünflächen sind als mehrjährige Blühstreifen aus heimischen Pflanzenarten regionaler Herkunft anzulegen.

4.10.6 Öffentliche Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von Laubbäumen der 2. Ordnung festgesetzt.

4.10.7 Gehölzauswahl

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig.

Pflanzenliste 1 Bäume:

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Pflanzenliste 2 Sträucher

Mindestpflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

4.10.8 Pflege und Nachhaltigkeit

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

4.10.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Entfernung des vorhandenen Gehölzbestandes im Süden des Geltungsbereiches ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Evtl. vorhandene Höhlen- und Spaltenquartiere sind im Verhältnis 1:1 mit künstlichen Nistmöglichkeiten zu ersetzen.

Für den Eingriff in die bestehende Biotopflächen ist insgesamt eine Kompensation von 75 m² zu erbringen.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches, direkt am Ort des Eingriffs.

Es erfolgt die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit Baumbesatz entlang der Faustendorfer Straße auf einer Länge von ca. 18 m. Die Anlage erfolgt als Fortführung des bestehenden Heckenbiotops. Die Pflanzung ist straßenbegleitend als 5 m breite, dreireihige naturnahe Hecke aus standortheimischen, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen darf max. 1,50 m betragen, der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander muss mind. 1,00 m betragen. Die Heckenpflanzung ist alle 5 m mit einem Baum 1. Ordnung der Artenliste des Naturraums 402 zu überstellen. Bei der Pflanzung ist ein Wühlmaus- und Verbisschutz vorzusehen.

Für die Baumpflanzungen sind gebietseigene Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. StU 10/12 zu verwenden.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume bzw. Sträucher ist gleichwertig zu ersetzen.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Zu beachten ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie der Verkehrssicherungspflicht entlang der angrenzenden Faustendorfer Straße.

Die Herstellung hat spätestens im Folgejahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Weiding. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen ist damit gewährleistet. 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). Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Es erfolgt eine verbindliche Zuordnung der Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Die festgesetzten Kompensationsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

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 Biotopflächen durch die Erschließungsmaßnahmen.

5 Textliche Hinweise

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Müllkippe in der Kreuzgasse in Weiding“, welche unter der Katasternummer 37200018 geführt wird, befindet sich ca. 50 m westlich des geplanten Baugebietes. Diese Altablagerung umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m² bei einem geschätzten Volumen von 5.000 m³. Das Inventar wird mit Hausmüll angegeben. Da keine Untersuchungen zur Zusammensetzung des Deponiekörpers vorliegen und somit auch keine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser vorgenommen werden kann, kann eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Sollten Grundwasserwärmepumpen geplant oder eine Bauwasserhaltung notwendig sein, kann möglicherweise belastetes Grundwasser angezogen werden. Da nur unbelastetes Wasser wieder ins Grundwasser eingeleitet werden darf, wäre eine Analyse nach LfW-Merkblatt 3.8/1 notwendig. Der gleiche Analysenumfang wäre auch bei der Ableitung von Bauwasser erforderlich.</p> <p>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.</p>
Bauantrag / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Höhere Geländeunterschiede sollten durch terrassenförmige Gestaltung überwunden werden.</p> <p>Stützmauern sind möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen auszubilden. Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schmitzhecken) anzulegen.</p> <p>Es wird ausdrücklich empfohlen, Fassaden zu begrünen, Stützmauern zu bepflanzen (Vor- bzw. Hinterpflanzung), offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichlzäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung von Wänden und Stützmauern bzw. Zäunen werden Selbstklimmer wie bspw. Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), Schling- und Rankpflanzen empfohlen.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit heimischen Laubgehölzen (z.B. gem. Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.</p> <p>Auf die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung (z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten) sowie alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen (z.B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel) sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie</p>

	<p>Kugel- und Bonsaiformen sollte verzichtet werden.</p> <p>Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen.</p> <p>Auf die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen. Zum Verzicht auf überflüssige Beleuchtung wird aufgerufen.</p> <p>Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sollten so angeordnet werden, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Zum Schutz der heimischen Insektenwelt und Fledermäuse sollten Werbeanlagen ausschließlich mit insektenunschädlichen Lampen ausgestattet werden.</p>
Biotop	<p>Im Geltungsbereich befindet sich das gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop Nr. 6742-0057-026, das sich entlang der Faustenendorfer Straße erstreckt.</p> <p>Im Zuge der baulichen Entwicklung ist ein Eingriff in diese Biotopflächen in geringem Umfang geplant, um eine ausreichende Erschließung der Bauflächen zu gewährleisten. Hierfür wird ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren gestellt und der entsprechende Ausgleich erbracht.</p> <p>Das vorhandene Biotop ist, soweit im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen möglich, zu erhalten. Die angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauarbeiten durch Bauzäune oder andere geeignete Schutzeinrichtungen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu schützen. Auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ sowie die RAS-LP, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Bauarbeiten, wird hingewiesen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>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.</p> <p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 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.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe kann ein Löschwasservolumen von 48 m³/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus seinem Leitungsnetz liefern. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde Weiding und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p>

	<p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>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 zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p>
Denkmal-schutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</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>
Einfriedungen / Zäune	<p>Einfriedungen sollten ohne Sockel, nur mit Punktfundamenten ausgeführt werden. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden sollte mindestens 15 cm betragen.</p> <p>Auf Mauern, sonstige geschlossene Wände sowie die Verwendung von Kunststoff sollte verzichtet werden.</p>
Erschließung	<p>Das Plangebiet ist nördlich über die Gemeinde-/Ortsstraße „Gstettenstraße“ erschlossen. Im Süden erfolgt der Anschluss an die „Faustendorfer Straße“.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p> <p>Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogelschlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.</p>
Grundwasserschutz	<p>Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung wurde bis zu einer Endteufe von 3,50 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.</p> <p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Grünordnung	<p>Bei der Geländegestaltung entstehende Böschungen sollten durch heimische Laubgehölze bepflanzt werden.</p> <p>Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsch usw. nicht in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Auf Grund der Topographie ist innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>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 bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht</p>

	<p>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> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Die süd-, öst- und nördlich des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Im Norden und Süden befindet sich jeweils eine landwirtschaftliche Hofstelle. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen und sind zu dulden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, • Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie • Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen in einen neu zu erstellenden Stauraumkanal in der Faustendorfer Straße geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Kreuzgasse.</p> <p>Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Wasserzweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des</p>

	Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de , wird hingewiesen.
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen.
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der Faustendorfer Straße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft. Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Sichtdreiecke	Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verkehrsfreier) Bebauung von Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände. Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
Strom(versorgung)	Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Die bestehende 20 kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt. Die Verkabelung erfolgt unterirdisch, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen (Bayernwerk Netz GmbH) frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabelrassen 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. 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. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. 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 Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen

	<p>Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.</p> <p>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.</p> <p>Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Versorgungsträgers möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.</p> <p>Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> • Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. • Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. <p>Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung. Erfolgt dennoch eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone, sind die einzuhaltenden Mindestabstände gem. DIN VDE 0210 zu berücksichtigen.</p>
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	<p>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 Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Nordosten nach Südwesten geneigt. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p>

	<p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG).</p> <p>Weiterhin sollten die Bauwerber wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen.</p> <p>Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine entsprechende Erdmodellierung in Form eines ca. 0,5 m hohen Walls entlang der Ostgrenze des Baugebietes.</p>
Wasserversorgung	<p>Das Planungsgebiet kann an die Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p>

6 Anlage

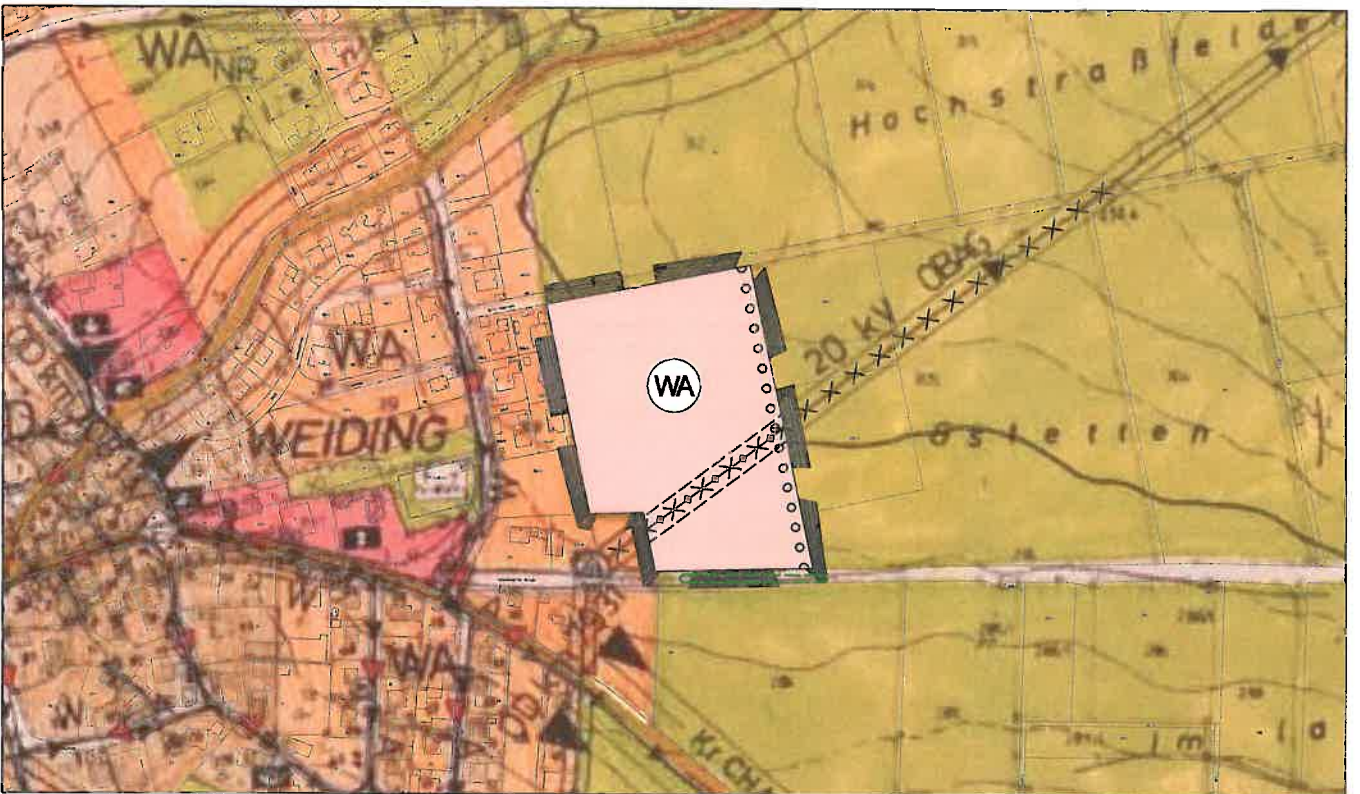
Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Weiding

M 1 : 5.000

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding










Berichtigung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



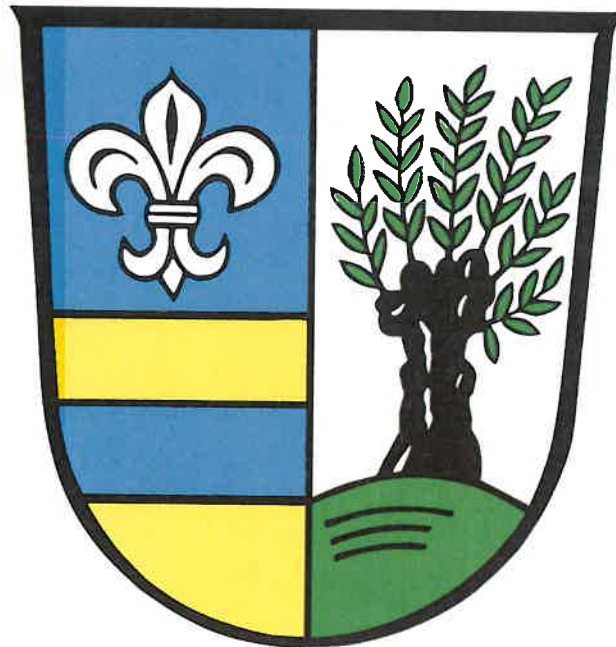
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gstettenacker" Gemeinde Weiding



<p>Anlage 1: Berichtigung wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding</p>	<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  Randeingrünung  Biotop  geplanter Rückbau 20kV-Freileitung 	<p> M 1:5.000</p>	<p>Planverfasser:</p> <p> ALTMANN INGENIEURBÜRO <small>INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN</small></p> <p>St.-Gunther-Str. 4 D-93413 Cham FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11 Internet: www.altmann-ingeniure.de e-mail: info@altmann-ingeniure.de</p>
<p>Vorentwurf vom 02.07.2021 Entwurf vom 07.09.2021 Feststellungsfassung vom 26.10.2021</p>			

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Weiding-Ost/Gstettenacker“
in Weiding**

Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

- Begründung -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 08.07.2021
Entwurfsfassung: 07.09.2021
Satzungsfassung: 26.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
2.1 Lage und Dimension.....	4
2.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	6
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	9
2.4 Verfahrenswahl.....	9
3. Städtebauliche Konzeption.....	11
4. Bedarfsbegründung	13
5. Wesentliche Auswirkungen.....	19
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur	19
5.1.1 Verkehrserschließung	19
5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	19
5.1.3 Trinkwasserversorgung	19
5.1.4 Schmutzwasserentsorgung	19
5.1.5 Niederschlagswasserentsorgung.....	20
5.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation	20
5.1.7 Gasversorgung.....	20
5.1.8 Abfallbeseitigung.....	20
5.1.9 Brandschutz	20
5.1.10 Kinderspielplätze.....	21
5.2 Immissionsschutz	21
5.3 Naherholung	22
5.4 Biotope	22
5.5 Natur- und Landschaftsschutz	23
5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	24
5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse	25
5.8 Gewässer	25
5.9 Altlasten.....	26
5.10 Denkmalschutz	26

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiding-Ost/Gstettenacker“ ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Weiding. Die attraktive Lage in an der Regen-Chamb-Aue bei gleichzeitig vorteilhafter verkehrstechnischer Anbindung an die Städte Cham und Furth im Wald, bedingen eine hohe Nachfrage. Von der Gemeinde konnten Anfragen sowohl für Einzel- als auch Doppelhäuser dokumentiert werden.

Die Planungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und konnten nach erfolgreichen Grundstückverhandlungen von der Gemeinde Weiding erworben werden.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, sowie die Vermeidung von Abwanderung der Wohnbevölkerung in andere Gemeinden.

Alternative Entwicklungsflächen stehen innerhalb des Gemeindegebietes aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit, der ungünstigen Lage oder schwierigen Erschließungssituation nicht zur Verfügung.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ist somit unumgänglich.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Hierbei kann gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungseinheiten und technische Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden.

Durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort sollen langfristig die vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft Weiding bzw. der Gemeinde Weiding gesichert werden.

Mit der vorliegenden Planung soll zusätzlich der östliche Ortsrand von Weiding neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen wird sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen ausreichend in die Landschaft und das städtebauliche Umfeld ein.

Die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Der Geltungsbereich wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich als Acker / Intensivgrünland genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2,9 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.740,39 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.758,46 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Fußweg	300,81 m ²
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün	934,86 m ²
<i>davon Ausgleichsfläche</i>	<i>457,30 m²</i>
Gesamtfläche	28.734,52 m²

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

2.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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

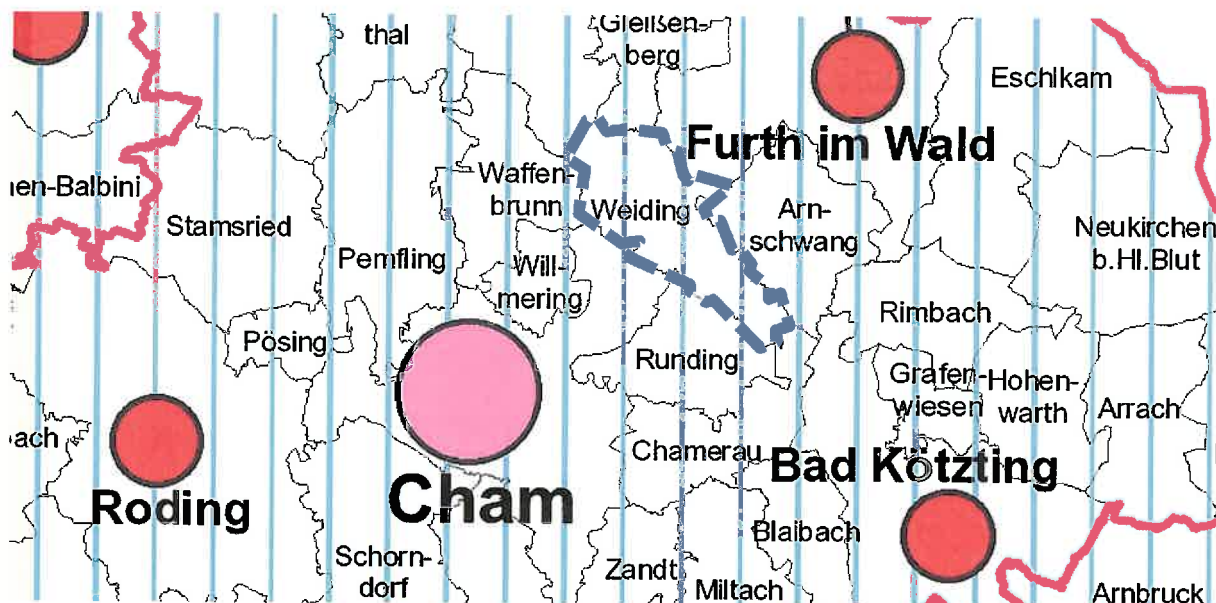


Abb. 3: Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

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.

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. (...)

Das Baugebiet bindet an eine geeignete Siedlungseinheit an und steht damit in Einklang mit dem Ziel 3.3 LEP.

Der **Regionalplan Region Regensburg (11)** ordnet Weiding als kreisangehörige Gemeinde ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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).

Die Gemeinde Weiding und der Hauptort Weiding liegen an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth i. Wald (vgl. Karte 1 Raumstruktur) mit der Bundesstraße B 20 als Verkehrsträger.

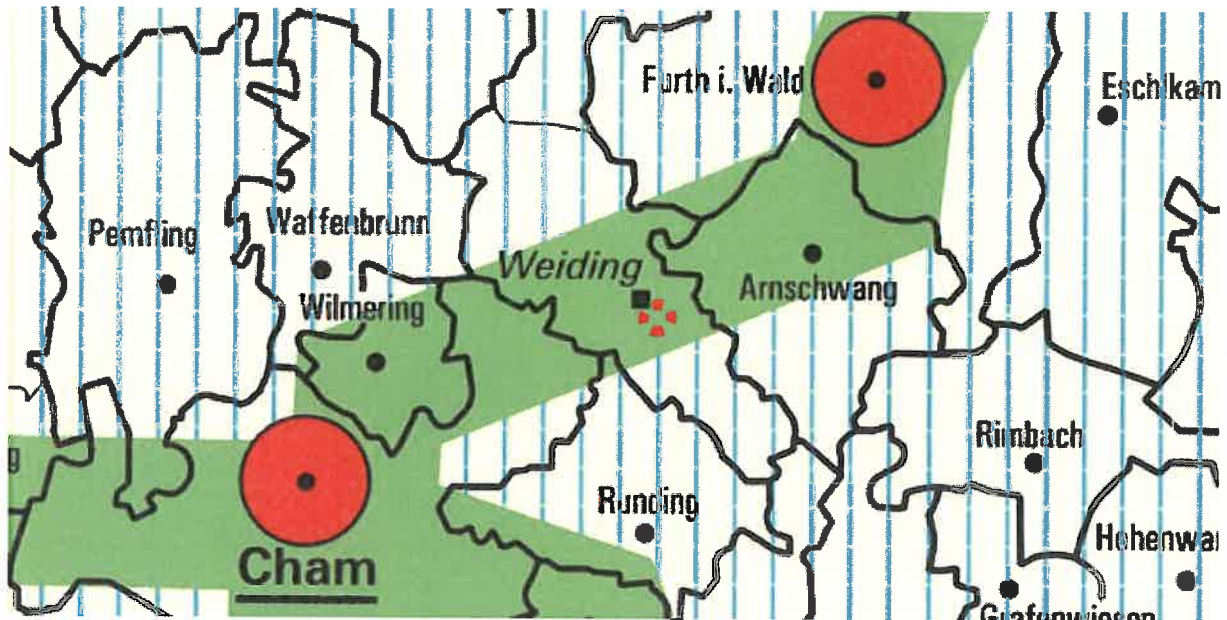


Abb. 4: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 1 Raumstruktur



Abb. 5: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11) Karte 3 Landschaft und Erholung



Abb. 6: Auszug Regionalplan Region Regensburg (11), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind ebenfalls nicht betroffen (vgl. Karte 3 Landschaft und Erholung).

Nördlich der Planungsfläche verläuft die Bundesstraße B 20, die neben erheblichem Berufs- und Wirtschaftsverkehr auch große Bedeutung für den grenzüberschreitenden Verkehr im Bayerischen Wald besitzt.

Südlich verläuft die Bahnstrecke Schwandorf-Furth im Wald mit grenzüberschreitender Anbindung an Tschechien.

Im Süden befindet sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz außerhalb der Planungsfläche (vgl. Karte 2 Siedlung und Versorgung).

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding wurde am 14.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde derzeit nicht.

Im Geltungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden, Süden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Entlang der Südgrenze der Planungsfläche ist außerdem die Faustendorfer Straße als sonstige örtliche Straße dargestellt.

Im Westen setzen sich als Wohnbaugebiete (W) dargestellte Siedlungsflächen fort.

Darüber hinaus ist eine Starkstromfreileitung mit Schutzstreifen dargestellt, die den Geltungsbereich von Südwesten nach Osten hin überquert.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet, das im Osten einzugrünen ist. Außerdem wird der Rückbau der bisher querenden Freileitung nachrichtliche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) damit in Art und Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

2.4 Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde Weiding beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von rd. 2,9 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen.

Die Planungsflächen sind zum Großteil bisher unbeplant und dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Innenentwicklung schützt nicht nur unbebaute Flächen vor Überbauung und Versiegelung, sondern schont auch das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen und nicht-motorisierten Mobilitätsoptionen gestärkt werden. Hierfür können Bebauungspläne in einem „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

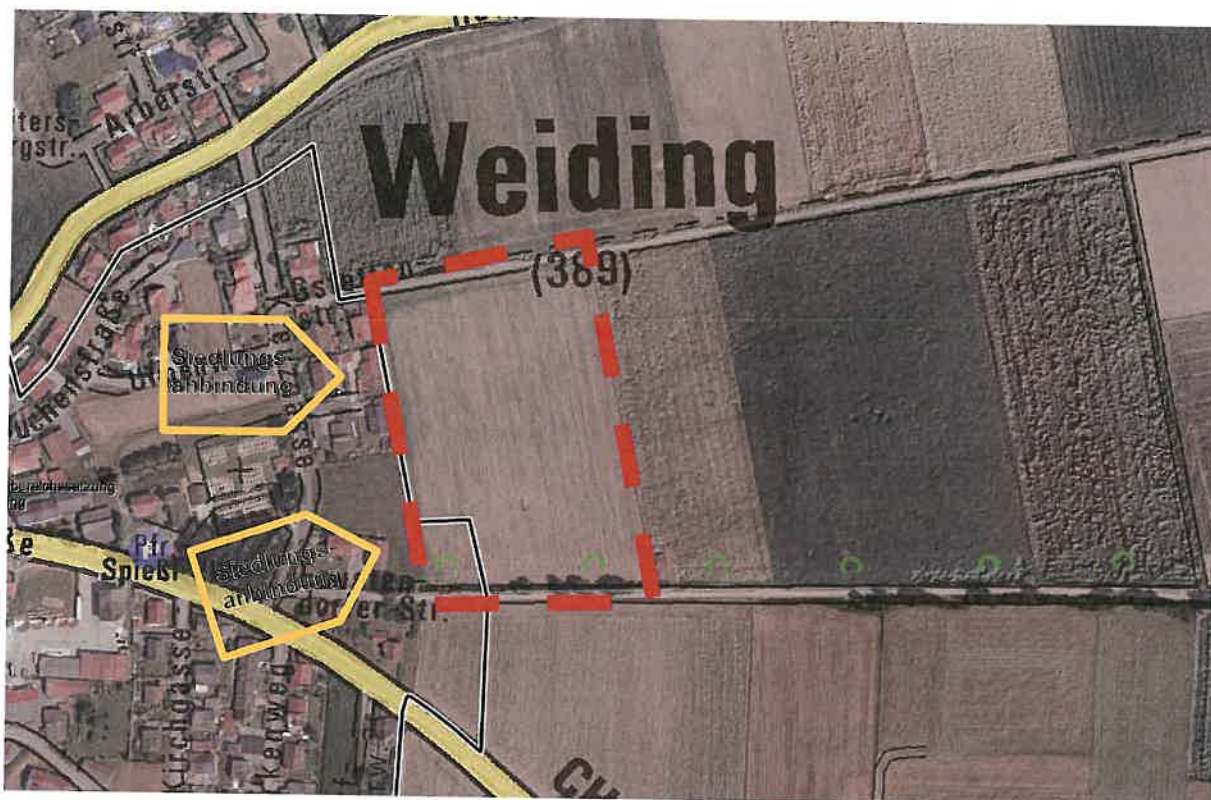


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (rot) im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (schwarz umgrenzte Innenbereichssatzung) bzw. Siedlungsbestand von Weiding (orange), o.M.

Die für die Innenentwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 2,9 ha. Die geplante Wohnbaufläche umfasst dabei 22.740,39 m². Bei einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ist eine maximal versiegelte Fläche von 9.096,16 m² zu erwarten. Damit wird der geforderte Höchstwert von 10.000 m² aus § 13b BauGB deutlich unterschritten.

Die Gemeinde Weiding beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln.

Als dritte Bedingung wird der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil genannt. Damit sind sowohl § 34er (im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Bebauungsplan) als auch § 30er Gebiete (Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan) gemeint.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zeichnet sich durch einen Komplex von Bauten aus, „die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen“ (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, Band II, Sept. 2013, Lfg. 111, Söfker). Dieser Bebauungskomplex muss „nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitz[en] und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur“ sein. Dann gilt er als Ortsteil.

An die Planungsflächen schließt sich im Westen der durch eine Innenbereichssatzung vom 19.06.1980 nach § 34 BauGB, zuletzt geändert durch die 7. Änderung am 29.05.2009, festgelegte, im Zusammenhang bebaute Ort Weiding an. Ein Teil des Geltungsbereiches im Südwesten befindet sich bereits innerhalb der durch Satzung festgesetzten Grenzen und kann damit bereits der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen zugerechnet werden.

Damit üben die vorhandenen, umliegenden Bebauungen von Weiding bereits jetzt eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

In Richtung Norden, Osten und Süden setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Die Planungsflächen werden sowohl über die Gstettenstraße im Norden als auch die Faustendorfer Straße im Süden erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Flächenumfang von 1 ha sowie die Entwicklung zu Wohnbauflächen), erfüllt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist weder begründet noch ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht. Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Somit kann die Änderung im Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung dennoch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde plant die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Weiding. Anlass der Planung ist, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Die Planungsflächen knüpfen östlich an den vorhandenen Siedlungsbestand von Weiding an. An dessen Infrastrukturen kann angeknüpft werden. Diese Flächen üben aufgrund ihrer Bebauung und Nutzung eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

Die Erschließung erfolgt über jeweils zwei Anschlüsse an die Gstettenstraße im Norden sowie die Faustendorfer Straße im Süden, die zu diesem Zweck teilausgebaut werden.

Für die Erschließung wird ein amtlich kartiertes Biotop im Süden des Geltungsbereiches durchtrennt. Der dafür naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt unmittelbar am Ort des Eingriffes als Hecken- und Baumanpflanzung, die gleichzeitig als südliche Randeingrünung des Baugebietes dienen.

Eine alternative Erschließung zur Erhaltung des Biotops bzw. zur Vermeidung einer Zerschneidung wurde im Laufe des Verfahrens geprüft. Aufgrund der Querausdehnung des Biotops ist eine alternative Ausfahrt auf die Faustendorfer Straße nicht möglich.

Der Erhalt der Biotopflächen ist, abgesehen von der erforderlichen Zufahrt in das Baugebiet, planungsrechtlich gesichert.

Die insgesamt 25 Parzellen werden durch zwei Verbindungsstraßen erschlossen und können mit Müllentsorgungs- und Löschfahrzeugen angefahren werden.

In den Parzellen, die eine Größe von 719 m² bis 1.290 m² aufweisen, ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die Größe der Bauparzellen ist der Nachfrage geschuldet. Zudem wird der Topographie Rechnung getragen: Die Parzellengrößen sollen eine harmonische Geländegestaltung, ohne den natürlichen Geländeverlauf großflächig durch Stützmauern und abrupte Geländesprünge zu unterbrechen, ermöglichen. Dies gewährleistet auch die Festsetzung der Höhenbezugspunkte der EFOKs auf das angrenzende Straßenniveau.

Im Osten erfolgt eine Eingrünung auf privaten Flächen. Grund hierfür ist der neu entstehende Ortsrand. Hier rücken die Baugrenzen insgesamt 3 m von der Grundstücksgrenze ab.

Von Süden her erfolgt eine Eingrünung der Bauflächen durch die Aufwertung und Erweiterung des bestehenden Heckenbiotops im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die vorhandenen Gehölzflächen auf der Böschung hin zur Faustendorfer Straße sind, sofern nicht für die Erschließung des Baugebietes benötigt, zu erhalten.

Auf eine Eingrünung in Richtung Westen wird bewusst verzichtet, da sich das Planungsgebiet in dieser Richtung an das bestehende Wohngebiet anfügt.

Innerhalb des Baugebietes dienen Baumpflanzungen der optischen Gestaltung des Straßenraumes.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung und Bebauung der Flächen diskutiert und sich letztendlich per Gemeinderatsbeschluss für das vorliegende Konzept entschieden.

Um die Bebauung und Erschließung nicht „eintönig“/schachbrettartig zu gestalten, erfolgt eine mäandrierende/gebogene Straßenführung, an der sich die Baufenster orientieren. Ziel hierbei ist es, Durchgangsverkehr zu verhindern, die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren, den Straßenraum optisch zu gestalten und die Entstehung von „Straßenschluchten“ zu verhindern.



Luftbild mit Darstellung des Plangebietes, o.M.

Es wurde sich bewusst für zwei unabhängige Erschließungsstraßen entschieden, um den Verkehr aus dem/in das Baugebiet aufzuteilen, somit die Verkehrsbelastung an den Bauparzellen zu reduzieren und im Falle von Bautätigkeiten die Erschließung der Parzellen weiterhin zu gewährleisten.

Zur Reduzierung der Verkehrsflächen wurde auf die Planung von Stichstraßen (mit entsprechenden Wendeanlagen am Ende) verzichtet.

Als alternative Erschließung wurde im Vorfeld die Sammlung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers in einem offenen Regenrückhaltebecken anstelle der Parzelle 25 diskutiert. Aus Gründen der Pflege sowie zugunsten der Entstehung einer weiteren Wohnbauparzelle wurde sich für eine Sammlung des Niederschlagswassers in einem Stauraumkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Faustendorfer Straße) entschieden.

4. Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind u.a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung aufgrund steigender individueller Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 (Stand Dezember 2020) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerung im Landkreis mit derzeit 128.094 (Stand Dezember 2020) bis zum Jahr 2039 in etwa stabil bleiben.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Weiding schwankt seit 2011 um den Wert von 2.500 Einwohnern.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Weiding zum 31. Dezember 2020 bei 2.472. Innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von zehn Jahren ergeben sich hinsichtlich des Bevölkerungsstandes kaum Veränderungen gegenüber dem Jahr 2011 (2.475 Einwohner).

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.475	- 128	- 4,9
2012	2.478	3	0,1
2013	2.472	- 6	- 0,2
2014	2.477	5	0,2

2015	2.456	- 21	-0,8
2016	2.456	0	0,0
2017	2.510	54	2,2
2018	2.515	5	0,2
2019	2.484	- 31	-1,2
2020	2.472	- 12	-0,5

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Weiding seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert für die Kommune einen leichten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2031 auf 2.370 Personen.

Die statistischen Werte spiegeln noch nicht die jüngsten, demographischen Entwicklungen im Gemeindegebiet und am Hauptort Weiding wider: Die ausgewiesenen Bauflächen des Bebauungsplanes „An der Europaallee – 1. Änderung“ vom 01.04.2021 sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Neben einer Einzel- und Doppelhausbebauung wird auch eine ambulante Wohn- und Pflegeeinrichtung mit bis zu 13 Wohneinheiten realisiert. Es ist anzunehmen, dass diese Baugebietsausweisung eine positive Entwicklung des Bevölkerungsstandes nach sich zieht.

Zudem hat der Gemeinderat Weiding in der Sitzung vom 31.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weiding“ beschlossen. Im Westen der Ortschaft sollen damit im Umfang von ca. 8,5 ha Flächen für Gewerbebetriebe entstehen und erweitert werden. In der Folge könnte sich auch hieraus, auf Grund des Anstiegs von Arbeitsplätzen, eine Zunahme der Einwohnerzahlen ergeben.

Aus den statistischen Angaben zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann kein eindeutiger Bedarf an Wohnbauflächen abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Gemeindegebiet kann jedoch angenommen werden, dass sich die Bevölkerungszahl bis 2031 nicht auf 2.370 Einwohner reduzieren, sondern die Reduzierung entweder geringer ausfallen oder die Anzahl der Einwohner wieder ansteigen wird.

Haushaltsstrukturveränderung

Zukünftig ist mit leicht schrumpfenden bis stagnierenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen und einer damit einhergehenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen (Statistisches Bundesamt 2020). Diese Reduzierung fällt in den Städten und Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Für die Gemeinde Weiding ergibt die Analyse eine Belegungsdichte von 2,39 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich entsprechend des bayernweiten Trends bis zum Jahr 2019 kontinuierlich auf 2,27 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von gut 0,02 EW/Jahr.

Dieser Wert entspricht dem Niveau, welcher im Rahmen der Haushaltsvorausberechnung 2020 im bayernweiten Durchschnitt prognostiziert wird.

Würde man eine fortlaufende Reduzierung von rd. 0,02 EW/Jahr auf einen Beurteilungszeitraum bis 2031 für die Gemeinde Weiding übertragen, so würde sich die Belegungsdichte weiter um 0,17 auf etwa 2,10 EW/WE reduzieren.

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung zum Vorjahr
2011	2.475	1.035	2,39 EW/WE	-
2012	2.478	1.036	2,39 EW/WE	- 0,00/Jahr
2013	2.472	1.044	2,37 EW/WE	- 0,02/Jahr
2014	2.477	1.050	2,36 EW/WE	- 0,01/Jahr
2015	2.456	1.056	2,33 EW/WE	- 0,03/Jahr
2016	2.456	1.064	2,31 EW/WE	- 0,02/Jahr
2017	2.510	1.079	2,33 EW/WE	- 0,02/Jahr
2018	2.515	1.084	2,32 EW/WE	- 0,01/Jahr
2019	2.484	1.094	2,27 EW/WE	- 0,05/Jahr
2031	Prognose		2,15 EW/WE	

Entwicklung der Belegungsdichte der Gemeinde Weiding seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Diese kontinuierlich fortlaufende Reduzierung der Belegungsdichte entspräche zwar den Trendprognosen des Statistischen Bundesamtes, allerdings ist eine lineare Fortschreibung der Reduzierung im vorliegenden Fall zu hinterfragen. Die Neuausweisung eines Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern legt nahe, dass sich in erster Linie Familien ansiedeln werden, wodurch sich die Verringerung der Belegungsdichte eher verlangsamen wird.

Anstelle einer Reduzierung auf 2,10 EW/WE könnte sich die Belegungsdichte bis zum Jahr 2031 stattdessen bei einem Wert von 2,15 EW/WE einpendeln.

Bei einem solchen Rückgang der Belegungsdichte um 0,12 EW/WE ergibt sich auf der Basis von 1.094 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von rund 131.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von **3,74 – 4,37 ha Wohnbauflächen** auf Grund der Haushaltsstrukturveränderung.

Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohn- gebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der Wohnun- gen pro Neuerrich- tung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	3	3	1,0
2012	-	-	-
2013	8	8	1,0
2014	3	3	1,0
2015	5	5	1,0
2016	5	6	1,2
2017	10	12	1,2
2018	2	3	1,5
2019	9	10	1,1
2020	6	6	1,0
Mittelwert	5,67	6,22	1,0

Entwicklung der Baufertigstellungen der Gemeinde Weiding seit 2011, eigene Berechnung (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021)

Bei einem Ansatz von weiterhin durchschnittlich 5,67 Wohngebäuden pro Jahr mit 6,22 Wohnungen ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 57 Wohngebäuden mit insgesamt rd. 62 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,15 EW/WE ergibt sich ein Einwohnergleichwert von 133 Einwohnern. Daraus ergäbe sich bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha rechnerisch ein Bedarf von ca. **3,8 – 4,4 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich eine Übereinstimmung der Vergleichsberechnung mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf aus der Haushaltsstrukturveränderung.

Somit kann der Bedarf für ein Allgemeines Wohngebiet mit 2,9 ha Fläche statistisch nachgewiesen werden.

Vorrang der Innenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).

In Rahmen des Siedlungsmanagements des Landkreises Cham existiert für die Gemeinde Weiding ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde regelmäßig aktualisiert und auf neue Informationen / Änderungen geprüft.

Aktuelle Informationen aus dem **Baulückenkataster** dokumentieren einen Bestand an theoretisch mobilisierbarem Baulandpotential von 141 Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Davon sind in Weiding selbst 76 Baulücken gelistet.

Hierbei sei erwähnt, dass das Kataster u.a. Grundstücke auflistet, welche zwar grundsätzlich an eine Straße und ein bebautes Grundstück angrenzen, jedoch nicht zwingend als „Baulücke“ zu verstehen sind.

Somit sind bspw. Grundstücke enthalten, welche zwar an eine Erschließungsstraße und eine vorhandene Bebauung anknüpfen, jedoch zum planungsrechtlichen Außenbereich gehören und aufgrund ihrer Randlage bei einer Bebauung eine spornartige Entwicklung in die freie Landschaft nach sich ziehen würden.

Zumal ganze Flurstücke in die Flächenbilanz einfließen, obwohl nur ein Teilbereich dessen für eine Lückenbebauung geeignet wäre.

Aus diesen Gründen ist das Baulückenkataster überwiegend informativ anzusehen.

Nichtsdestotrotz ist zu erkennen, dass sich die meisten „Baulücken“ auf den Hauptort Weiding konzentrieren.

Dies ist u.a. damit zu begründen, dass hier in der Vergangenheit verstärkt Baugebiete entwickelt wurden, die jedoch noch nicht vollständig bebaut sind. Die Bauflächen sind aber bereits veräußert und eine Bebauung ist (aufgrund von Bauzwang) in naher Zukunft zu erwarten.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft. Die im Baulückenkataster aufgeführten Baulücken werden lediglich als potenzielles Bauland ausgewiesen. Das Kataster trifft keine Aussagen zur tatsächlichen Verfüg- und Bebaubarkeit.

So liegen vorhandene Baulücken überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Deshalb stehen auch hier keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Einige dieser Flächen sind zudem aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation, der Lage im Überschwemmungsbereich oder eines hohen Grundwasserstandes nicht realisierbar.

Dem individuellen Bauinteressenten für Wohneigentum stehen demnach keine freien Bauflächen in Weiding zur Verfügung.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen „Baulücken“ zu schließen und zu entwickeln, kann damit dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Neben dem Baulückenkataster wird ein **Leerstandskataster** für das Gemeindegebiet geführt. Dieses enthält Informationen zur Lage und Art des Leerstandes.

Aus dem Kataster geht hervor, dass in der Gesamtgemeinde derzeit insgesamt 35 Leerstände an Wohngebäuden vorhanden sind.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Weiding (Stand 31.12.2019) über 781 Wohngebäude. Im Verhältnis zur aktuellen Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass die Gemeinde einen Leerstandsanteil von 3,46 % aufweist.

Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Weiding mit einer Größe von 28,16 km² noch als niedrig einzustufen und liegt unter dem landkreisweiten Durchschnitt von rund 4 %.

Die Reaktivierung der leerstehenden Gebäude wird teilweise durch deren Zustand deutlich erschwert. Fast 60 % der Leerstände befinden sich in einem baufälligen oder unsanierten Zustand und können nur unter erheblichem (wirtschaftlichen) Aufwand als Wohnflächen zurückgewonnen werden.

Darüber hinaus sind die privaten Eigentümer nicht abgabebereit, sodass die erfassten Gebäude einer Wiedernutzbarmachung überwiegend nicht zur Verfügung stehen.

Die bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf zudem allein nicht auffangen. Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem FNP an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet abgesehen.

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

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Gemeinde Kontakt zu den betroffenen Grundstückseigentümern von Gebäudeleerständen und Baulücken aufgenommen. Die Rückmeldungen hierfür fielen sehr gering aus bzw. wurde kein Interesse an einem Verkauf geäußert.

Die Gemeinde wird auch weiterhin direkt mit den Grundeigentümern Kontakt aufnehmen oder auch über die öffentlichen Medien (Zeitung) nach Innenentwicklungsflächen suchen.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Osten von Weiding und dem Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen diesem Ziel.

Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Weiding und am Hauptort ist vorhanden. Dies ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 20 sowie der landschaftlich reizvollen Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald und an der Regen-Chamb-Aue zu begründen.

Die Gemeinde Weiding ist auf Grund ihrer Lage an einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (vgl. Abs. 2.2) gefordert, zur Daseinsvorsorge Wohnraum zu schaffen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Dass die Nachfrage hoch ist, zeigt die bisherige und anhaltende Entwicklung von Baugebieten im gesamten Gemeindegebiet, z.B. Bebauungsplan „Mühlfelder“, „Dalking in der Point – 1. Änderung“ oder „An der Europaallee – 1. Änderung“: hier ist der überwiegende Anteil der Parzellen reserviert oder verkauft, der Großteil ist bereits bebaut.

Auch für die vorliegende Planungsfläche liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Anfragen vor. Alle Parzellen sind bereits durch Bauwerber reserviert, eine zusätzliche Warteliste wird bei der Gemeindeverwaltung geführt.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies ist zudem durch einen Bauzwang gewährleistet, der als Inhalt für die Kaufverträge vorgesehen ist.

Auch unter Auswertung der statistischen Daten kann der Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet Weiding mit 3,8 – 4,4 ha rein rechnerisch nachgewiesen werden.

Ziel der Gemeinde ist es, den Hauptort Weiding im Osten, zwischen Gstettenstraße und Faustendorfer Straße, zu entwickeln. Die genannten Straßen können zur Erschließung der Planungsflächen genutzt werden. Damit knüpfen die Planungsflächen an bereits bestehende Siedlungsflächen von Weiding an.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,9 ha – davon sind 2,3 ha für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Weiding ab.

Alternative, freie Grundstücke stehen in der Gemeinde derzeit nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Planungsflächen sind über die bestehende Gstettenstraße im Norden sowie die Faustendorfer Straße im Süden erschlossen. Diese werden für die Erschließung teilausgebaut. Es handelt sich im Norden um eine Ortsstraße, die in einen weiterführenden Feld- und Wirtschaftsweg mündet. Im Süden verläuft die Faustendorfer Straße als Gemeindeverbindungsstraße, die den nachbarlichen Verkehr der Ortschaften Weiding und Faustendorf vermittelt.

Von beiden Straßen aus ist die Planungsfläche an die Kreuzgasse (Ortsstraße) im Westen angebunden, die einen Anschluss an die Kreisstraßen CHA 9 und CHA 55 sowie im Weiteren an die nahegelegene Bundesstraße B 20 herstellt.

Die Kreisstraßen sind durch bestehende Wohnbebauung im Westen sowie durch landwirtschaftliche Flächen im Norden und Süden vom Planungsgebiet getrennt.

Die Bundesstraße verläuft weiter nördlich des Geltungsbereiches in etwa 750 m Entfernung.

Die interne Erschließung erfolgt über zwei parallel geführte, mäandrierende Haupterschließungsstraßen als Durchfahrten. Die Erschließungsstraßen verfügen über einen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen sowie Grüninseln für Straßenbäume.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über die Gstetten- sowie Faustendorfer Straße. Die Gstettenstraße und die weiterführenden Flurwege dienen überdies als Freiraumverbindung im Norden und Osten.

Zusätzlich ist eine interne, fußläufige Verbindung zwischen den beiden internen Erschließungsstraßen geplant.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich etwa 800 m entfernt südöstlich, an der Kreisstraße CHA 9 (Haltepunkt Weiding).

Die Ortschaft Weiding ist außerdem über die Buslinie 510 (Furth im W.-Ränkam-Gleißenberg-Weiding-Cham) der Verkehrsgemeinschaft Landkreis Cham (VLC) an den regionalen ÖPNV angebunden.

5.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsfläche mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe in der Kreuzgasse gesichert. An diese kann angeknüpft werden.

5.1.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsfläche kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Weiding angeschlossen werden.

In der Faustendorfer Straße besteht ein Schmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser der Planungsflächen innerhalb der vorhandenen Straßen zur kommunalen Kläranlage, Im Industriepark 11, 93495 Weiding, ableiten kann. An dieses vorhandene Mischsystem kann angeknüpft werden.

Für die Planungsfläche selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

5.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen in einen neu zu erstellenden Stauraumkanal in der Faustendorfer Straße geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Kreuzgasse.

Zusätzlich dazu kann das private Niederschlagswasser auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -muiden, Zisternen) gesammelt, gereinigt, verdunstet und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Wasserzweckverbandes zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe zu beachten. Private Rückhaltungen sind jedoch nicht zwingend erforderlich.

Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Das Gelände ist teilweise deutlich von Nordosten nach Südwesten geneigt. Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.

5.1.6 Stromversorgung, Telekommunikation

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

Die bestehende 20 kV-Freistromleitung, die von Südwesten nach Osten durch die Planungsflächen verläuft, wird im Zuge der Erschließung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Fußweg unterirdisch verkabelt. Der Bestand der Leitung sowie der geplante Rückbau sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind an allen Straßen vorhanden.

5.1.7 Gasversorgung

In ca. 120 m südwestlicher Richtung befindet sich in der Bahnhofstraße eine Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Leitungsverlauf ist von der Planung nicht betroffen, der Abstand ist ausreichend groß.

An die bestehenden Gasleitungen kann angeschlossen werden.

5.1.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham. Die Gstetten- und Faustendorfer Straße sowie die internen Erschließungsstraßen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Die Eigentümer der Parzellen müssen ihre Müll- und Wertstofftonnen am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitstellen.

5.1.9 Brandschutz

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die geplanten Erschließungsstraßen und die bestehenden Gemeindestraßen verfügen über eine ausreichende Breite. Sie sind für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar.

Es ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.4270 das Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 800 l/min.

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe ist in der Lage, 48 m³/h aus der bestehenden Trinkwasserleitung zu liefern. Das Wasserleitungsnetz der Gemeinde ist ausreichend bemessen, der Druck ist ausreichend hoch.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

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

5.1.10 Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 1 km westlich bei der Chambtal-Grundschule. Nach einer Bürgerbefragung im Jahr 2016 beschloss der Gemeinderat Weiding, kleinere Spielplätze in Weiding und Dalking aufzugeben und dafür diesen großen, zentralen (Abenteuer-)Spielplatz zu errichten. Diesem Konzept wird weiterhin Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird daher im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

5.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Südlich der Planungsfläche verläuft die Faustendorfer Straße, die als Gemeindeverbindungsstraße einzustufen ist. Sie vermittelt den nachbarlichen Verkehr der Ortschaften Weiding und Faustendorf.

Die nördliche Gstettenstraße mündet weiter östlich in einen Feld- und Wirtschaftsweg und führt daher keinen Durchgangsstraßenverkehr, sondern dient überwiegend als Feldzufahrt für landwirtschaftliche Zwecke. Aufgrund des geringen landwirtschaftlichen Verkehrs sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In ca. 100 m südlicher Richtung verläuft die Kreisstraße CHA 9. Laut Straßenverkehrszählung 2015 wurden hier DTV-Werte von Kfz 804, LV 775 und SV 29 ermittelt.

Etwa 150 entfernt, verläuft im Norden die Kreisstraße CHA 55 in Richtung Furth im Wald. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt hier Kfz 3465, LV 3352 und SV 113.

Aufgrund der Distanz, der Verkehrsstärken sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung sind hiervon ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Bundesstraße B 20 verläuft ca. 750 m nördlich des Geltungsbereiches. Gemäß den Berechnungsergebnissen der Umgebungslärmkartierung 2017 liegt die Planungsfläche deutlich außerhalb der Lärmbelastungszonen der Bundesstraße.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf den Orts- und Kreisstraße zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen sowie der Baugebietsgröße ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Die zusätzlich entstehenden Verkehrsbewegungen werden sich durch die gute Anbindung voraussichtlich flächig auf das vorhandene Straßennetz verteilen. Der Quell- und Zielverkehr

kann sowohl nach Norden als auch nach Süden abfließen. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen auf den Innerortsstraßen ist somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Im Norden und Süden befindet sich jeweils eine landwirtschaftliche Hofstelle. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen und sind zu dulden:

- 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.

5.3 Naherholung

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und das Umfeld bereits wohnbaulich geprägt ist. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Durch den Ortskern von Weiding verlaufen mehrere lokale Wander- und Radwege: Zum einen der Wanderweg „Haidsteiner Weg“ (We1). Zum anderen die Radtouren Tour 5 und Tour 13 (schwarz auf gelb) sowie der Radwegvorschlag „Arnschwanger Rundtour“ und der Radweg Weiding-Gleißenberg.

In den Chambauen besteht Anschluss an die überregionalen Radweg München-Regensburg-Prag sowie den Chamtbal- und Jakobus Radweg.

Weitere regional bedeutsame Radwander- oder Wanderwege sind im Umfeld nicht vorhanden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Durchgängigkeit weiterhin 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 durch die Planung nicht zu erwarten.

5.4 Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine nach Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche vorhanden: Im Süden der Planungsflächen, befindet sich das Flachland-Biotop Nr. 6742-0057-026 „Hecken um Faustendorf“, Biotoptyp `Hecken, naturnah`, in Ost-West-Ausdehnung. Das Biotop erstreckt sich auf einer Länge von ca. 100 m als lineare, lückige (Baum-)Heckenstruktur entlang der Faustendorfer Straße.

Die Umgrenzung des amtlich kartierten Biotops ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Ist ein Eingriff in bestehende Biotope vorgesehen, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung erfolgt ein Eingriff in diese Biotopflächen im Umfang von 75 m² um eine ausreichende Erschließung der Bauflächen zu gewährleisten. Ein entsprechender Antrag wird bei der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig gestellt. Als Ausgleich für den Eingriff ist die Anpflanzung einer freiwachsenden, dreireihigen Hecke mit Baumbesatz auf der unmittelbar westlich angrenzenden Grünfläche (direkt am Ort des Eingriffs), als Erweiterung des Heckenbestandes, festgesetzt. Es erfolgt ein Ausgleich (1:1) im Umfang von 75 m².

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Flächen oder Gehölzstrukturen, die als Wald einzustufen sind und den Bestimmungen des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) unterliegen, sind nicht vorhanden.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsfläche liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

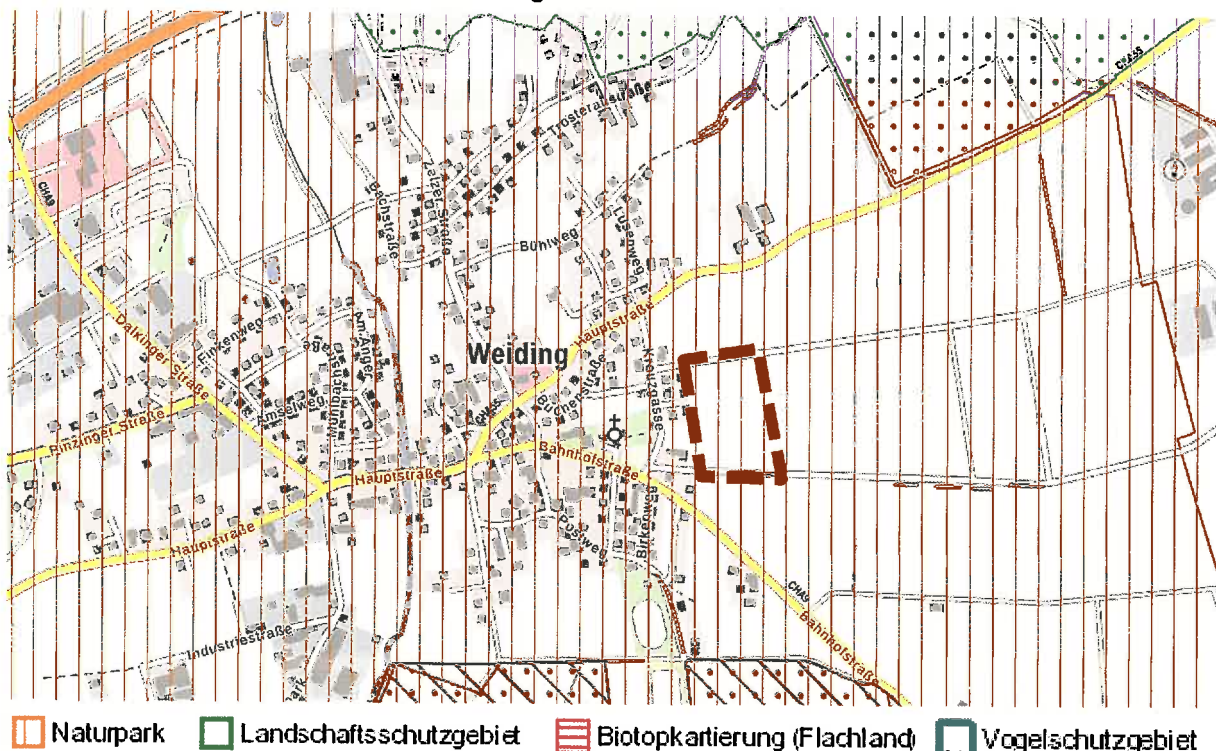
Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00579 Oberer Bayerischer Wald) verlaufen nördlich in ca. 550 m Entfernung bzw. südlich in ca. 350 m Entfernung des Planungsbereiches.

Im Süden befindet sich zudem eine Teilfläche des Europäischen Vogelschutzgebietes (DE6741471.06 Regentalau und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet). Die Schutzgebietsgrenzen verlaufen mindestens 330 m entfernt.

Eine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele durch die vorliegende Planung ist auf Grund der Distanz somit nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Naturpark
 Landschaftsschutzgebiet
 Biotopkartierung (Flachland)
 Vogelschutzgebiet

Abb. 8: Topographische Karte mit Lage des Geltungsbereiches im Kontext von Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Biotopkartierung und Vogelschutzgebiet, o.M.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten u.a. folgende Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsflächen und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -formen
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke
- Festsetzung von Straßenbäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung einer Randeingrünung auf privatem Grund
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Sammlung, Reinigung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser im Baugebiet
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach sowie von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Festsetzung zugeordneter naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Ortsbild vermieden bzw. minimiert werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planungsflächen in ihr städtebauliches Umfeld ausreichend ein.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich weitgehend um intensiv genutztes Ackerland, im Zusammenhang mit weiträumig offener Landschaft.

Für das TK Blatt 6742 ist vom Landesamt für Umwelt in der Artinformation unter anderem der Kiebitz und die Feldlerche als mögliche Brutvögel auf offenen Ackerflächen (Hauptvorkommen, EZK schlecht) aufgelistet.

Der Unteren Naturschutzbehörde sind zwar keine kartierten Brutpaare bekannt, ein Vorkommen kann aber insbesondere in den gehölzfreien Bereichen mit Abstand zur Siedlung nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die Feldlerche ist ein typischer Brutvogel weiträumig offener Landschaften mit Grünland- und Ackerflächen.

Da keine Kartierung vorliegt, wird in Bezug auf Bodenbrüter wie die Feldlerche in einer worst-case-Annahme von einem Vorkommen ausgegangen.

Aus diesem Grunde werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung bzw. Erschließung ist als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, also im Zeitraum von August bis Februar durchzuführen.
Außerhalb dieser Zeit sind Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. die Flächen auf Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Die Entfernung des Gehölzbestandes an der Erschließungsstraße ist nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Evtl. vorhandene Höhlen- und Spaltenquartieren sind im Verhältnis 1:1 mit künstlichen Nistmöglichkeiten zu ersetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass Verbote nach § 44 BNatSchG betroffen sind.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung der privaten Flächen, Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt und werden als Acker/ Wiese/ Grünland mit Wechsel- und Dauerbewuchs genutzt.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen im Geltungsbereich Böden der geologischen Haupteinheit Moldanubikum s. str., Metatektischer Biotit-Gneis, mit der Gesteinsbeschreibung meist hell-dunkel bebändert, z.T. feinlagig, mit Quarz-Mobilisaten und Einschaltungen von Kalksilikatgesteinen, feinkörnigen Biotit-Plagioklas-Gneisen, vor.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen „harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ bestehend aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ mit hoher bis sehr hoher mittleren Tragfähigkeit, vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), vor.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen, durchgeführt.

Daraus geht u.a. hervor, dass sich unterhalb einer bis zu 40 cm mächtigen Oberbodenschicht bindiger Boden aus Schluff, tonig, sandig, kiesig, anschließt. Darunter folgt bis zur Endteufe von 3,50 m gemischtkörniger Boden aus Kies oder Sand.

Darüber hinaus wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der mittleren bis schwachen Durchlässigkeit der vorgefundenen Bodenverhältnisse abgeraten.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert. Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Auffüllungen, Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

5.8 Gewässer

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen, durchgeführt. Mit den durchgeführten Erkundungen wurde bis zur Endteufe von 3,5 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.9 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

Die Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Müllkippe in der Kreuzgasse in Weiding“, welche unter der Katasternummer 37200018 geführt wird, befindet sich ca. 50 m westlich des geplanten Baugebietes. Diese Altablagerung umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m² bei einem geschätzten Volumen von 5.000 m³. Das Inventar wird mit Hausmüll angegeben. Da keine Untersuchungen zur Zusammensetzung des Deponiekörpers vorliegen und somit auch keine Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser vorgenommen werden kann, kann eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Grundwasserwärmepumpen geplant oder eine Bauwasserhaltung notwendig sein, kann möglicherweise belastetes Grundwasser angezogen werden. Da nur unbelastetes Wasser wieder ins Grundwasser eingeleitet werden darf, wäre eine Analyse nach LfW-Merkblatt 3.8/1 notwendig. Der gleiche Analysenumfang wäre auch bei der Ableitung von Bauwasser erforderlich.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung nach LAGA M20 im Rahmen der Baugrunderkundung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Labor für Baustoffprüfungen Dipl.-Ing. Dieter Hantke GmbH & Co. KG, Straßkirchen, ergab eine Einstufung des untersuchten Bodens als Z0-Material.

5.10 Denkmalschutz

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

Die folgenden nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in ca. 340 m westlicher bzw. südwestlicher Richtung im Ortskern:

- Bodendenkmal „Mittelalterlicher Erdstall“ (D-3-6742-0125)
- Baudenkmal „Bauernhaus“ (D-3-72-174-2)

Eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmäler in Weiding durch die Planung ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen befindlichen Siedlungsbebauung nicht zu erwarten.

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 Kunstdenkmalspflegerische Belange sind nicht berührt.