



Gemeinde Miltach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Untervierau“

1. Änderung

Planverfasser:



Gemeinde Miltach

Johann Aumeier
1. Bürgermeister

Kötztinger Straße 3
93468 Miltach
Tel.: 09944/3415-0
Fax: 09944/3415-22

Planungsstand: 07.04.2022
14.07.2022

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Untervierau“

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Miltach die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untervierau“.

Für die Gemeinde Miltach ist es von großer Bedeutung den Bestand von Firmen zu sichern, diesen Firmen soll die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb zu erweitern und damit eine Erhöhung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.

Die Bestandssicherung von Gewerbebetrieben ist von größter Wichtigkeit, damit der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert werden kann.

Die Änderung betrifft die Flurnummern 422 und 430 der Gemarkung Oberndorf. Das Änderungsgebiet umfasst den derzeit rechtskräftigen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,59 ha. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan ist in einigen Punkten nicht mehr ganz zeitgemäß und soll deshalb grundlegend überarbeitet werden. Durch Änderungen im Planteil und in den Festsetzungen soll die Ausnutzung der Gewerbefläche den aktuellen Erfordernissen durch eine entsprechende Bebauung für die beiden gewerbetreibenden Firmen ermöglicht werden.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Baugrenzen werden nach Süden und nach Nordosten erweitert
- Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8
- Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,6
- Erhöhung der Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise auf max. 140 m
- Zulassung von Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen
- Neue Beleuchtung sollte auf LED-Technik umgestellt werden.
- Erhöhung der max. Abgrabungen
- Anpassung der erforderlichen Stellplätze nach GaStellV
- Aktualisierung der Pflanzliste
- Überbaute Ausgleichsflächen werden auf externe Standorte verlagert

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die geplante Änderung als vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen berührt. Es findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich erforderlich ist.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Änderungsbereich / Abgrenzungen

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich und ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

(1) Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1
- Geschäfts-, Büro – und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr. 2
- Betriebsnotwendige Tankstellen § 8 Abs.2 Nr. 3

(2) Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Sonstige Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Abwasserintensive Betriebe, sofern sie über eine Wasseraufbereitungsanlage verfügen. Die in den Kanal eingeleitete Wassermenge darf nicht größer sein, als die für Haushaltsabwasser üblichen Mengen. Die Qualität des eingeleiteten Abwassers darf nicht schlechter sein, als die von normalen Haushaltsabwässern.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

maximale GRZ 0,80

4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das gesamte Planungsgebiet mit 1,60 festgesetzt.

4.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe ist hierbei das natürliche Gelände maßgebend.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 140 m.

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Pultdächern, versetzten Pultdächern, Satteldächern oder asymmetrischen Satteldächern auszuführen.

Als Dachneigungen werden 8° bis 28° zugelassen. Dachüberstände sind am Ortgang und an der Traufe bis maximal 125 cm zulässig. Abweichend hierzu können überdachte Ladeflächen bis zu 8,00 m genehmigt werden. Auf die Dächer aufgesetzte Lichtbänder müssen als Metall-Glas-Konstruktion ausgeführt werden. Die Höhe der Konstruktionen darf maximal 0,50m betragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Bei Hallen wird eine ideelle Geschosshöhe von 3,50 m angesetzt. Die Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Je Fassadenseite wird die Werbefläche auf max. 8 m² begrenzt.

Selbstleuchtende, reflektierende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

8. Einfriedung

Als Einfriedung sind nur Metallzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mauern, Sockel oder sonstige geschlossene Wände sind unzulässig. Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist ein lichter Abstand von 15 cm einzuhalten.

Die Grundstückseinzäunung hat innerhalb der festgesetzten Grünanlagen und Ausgleichsflächen zu erfolgen.

Zäune entlang der Kreisstraße CHA 3 sind innerhalb der Heckenpflanzung vorzusehen.

9. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Angleichung der Höhenlage der Grundstücke mit der Höhenlage der Kreisstraße sowie zu den Nachbargrundstücken hat in der planlich festgesetzten Eingrünung zu erfolgen.

Die Höhe zulässiger Auffüllungen beträgt max. 2,00 m, Abgrabungen sind bis zu einer max. Tiefe von 6,50 m auf Flur-Nr. 422 und 9,00 m auf Flur-Nr. 430 zulässig.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze, die zugleich die Außenwand eines Gebäudes sind, sind als Brandwand auszuführen. Freistehende Mauern sind unzulässig.

10. Verkehrs- und sonstige Freiflächen, Stellplätze

10.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist im Planteil festgesetzt. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

10.2 Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben bzw. betriebliche Anforderungen dem entgegenstehen.

10.3 Stellplätze

Alle Stellplätze sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Die Anzahl der Stellplätze der aufgrund Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist durch nachfolgende festgesetzte Richtzahlen zu berechnen:

Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	1 Stellplatz je 40 m ² Nutzfläche
Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche
Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 Stellplatz je 100 m ² Nutzfläche oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.
Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzungen.

10.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen. Je vier Stellplätze ist ein Baum mit mind. 6 m² Pflanzfläche zu pflanzen.

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Entlang der Kreisstraße CHA3 sowie entlang der Zufahrtsstraße in das Gewerbegebiet sind Bäume 1. Ordnung oder freiwachsende Sträucher zu pflanzen.
Pflanzungen im Bereich der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab OK Fahrbahn nicht überschreiten.

11.2 Zur Randeingrünung im Osten und Südosten ist die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ganzflächig mit heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind hier standortheimische Bäume und Sträucher in autochthoner Pflanzqualität zu pflanzen. Pflanzabstand für Sträucher 1,50 x 1,50 m, alle 12-14 m ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung zu pflanzen bzw. wahlweise alle 6-8 m ein Baum 2. Ordnung. An der südöstlichen Grundstücksgrenze

ist aus Platzgründen die Gebäudewand durch eine 1-reihige Hecke in Verbindung mit Kletterpflanzen zu begrünen.

- 11.3 Zur Durchgrünung ist der Grünsteifen innerhalb des Baugebietes entlang der Grundstücksgrenze mit heimischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass entlang jeder Seite der Grundstücksgrenze jeweils eine mindestens zweireihige Bepflanzung angelegt wird.
- 11.4 Fensterlose Fassaden auf den Baugrundstücken von mehr als 50 qm Ansichtsfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierfür ist alle 5 laufende Meter eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mind. 1 qm Größe zu pflanzen.
- 11.5 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m.B.

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata -Winter-Linde
 Fraxinus excelsior –Esche
 Salix alba – Silber-Weide

Bäume 2. Ordnung
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m.B. oder
Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m.B.

Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Salix caprea – Sal-Weide
 Prunus padus – Trauben-Kirsche
 Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher 1. und 2. Ordnung
2xv, 60-100 cm hoch

Corylus avellana - Hasel
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum
 Prunus spinosa - Schlehe
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 Rosa canina - Hunds-Rose
 Rosa multiflora - Vielblütige Rose
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
 Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 Hypericum in Sorten – Johanniskraut
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
 Salix caprea – Sal-Weide

Kletterpflanzen:
Con. 100-150 cm

Clematis vitalba - Waldrebe
 Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Lonicera in Sorten – Geißblatt
 Hedera helix – Efeu

- 11.6 Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 11.7 Die in der Planzeichnung dargestellte bestehende Streuobstfläche sowie die 2 Linden innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft zu erhalten.
- 11.8 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu begrünen.
Für je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste, mind. Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind bis zu 40% Rasenflächen zulässig, 60% sind mit Sträuchern aus der Pflanzenliste zu bepflanzen, Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m.
12. **Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken**
- Die nichtversickerungsfähigen Wassermengen sind über eine Regenwassersammelleitung an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Regenrückhaltung erfolgt durch das öffentliche Regenrückhaltebecken.
- Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen.

C. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern
5. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 62 WHG ff). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
6. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
7. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
8. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen eigene Feuerwehzufahrten.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Arnswang zu verständigen.
10. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
11. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die wesentlichen und wichtigsten Änderungen gegenübergestellt.

BISHER	NEU
Planzeichnung:	Baugrenzen wurden nach Süden und im Nordosten erweitert
Art der baulichen Nutzung	Keine Änderung
Maß der baulichen Nutzung <u>Grundflächenzahl (GRZ):</u> 0,60 <u>Geschossflächenzahl (GFZ):</u> 0,80	Neue Festsetzung: <u>Grundflächenzahl (GRZ):</u> 0,80 <u>Geschossflächenzahl (GFZ):</u> 1,60
Bauweise: In der abweichenden Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von 80 m zugelassen.	Änderung: In der abweichenden Bauweise werden jetzt auch Baukörper mit einer Länge von 140 m zugelassen.
Dächer:	Zusätzlicher Text: In und auf den Dachflächen werden jetzt auch Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.
Werbeanlagen und Beleuchtung: Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sind nur Natriumdampflampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachaktive Insekten anziehen.	Änderung: Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern: Die Höhe zulässiger Auffüllungen beträgt max. 2,00 m, Abgrabungen sind bis zu einer max. Tiefe von 6,50 m zulässig.	Änderung: Die Höhe zulässiger Auffüllungen beträgt max. 2,00 m, Abgrabungen sind bis zu einer max. Tiefe von 6,50 m auf Flur-Nr. 422 und 9,0 m auf Flur-Nr. 430 zulässig.
Grünordnerische Festsetzungen:	In der Pflanzliste wurden einige Arten entfernt, die dem Landschaftsraum widersprechen.

UMWELTBERICHT

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untervierau“ in der Fassung vom 07.04.2022 und umfasst eine Fläche von ca. 2,59 ha.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 sollen die Baugrenzen nach Süden und im Nordosten erweitert werden einige nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen geändert werden. Dadurch soll im Gewerbegebiet die Flächen besser ausgenutzt und den aktuellen Erfordernissen entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

2. Bestandsaufnahme:

2.1 Schutzgut Wasser:

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplante Bebauungsplanänderung nahezu auszuschließen, da der anstehende Boden eine Versickerung nur bedingt zulässt. Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden oder den Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt werden. Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Ergebnis:

Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation sind im Planungsgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Mensch:

Das Planungsgebiet ist durch die bereits vorhandene Bebauung von Verkehrsimmissionen betroffen. Während der Bauphasen kann von erhöhten Lärmentwicklungen ausgegangen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Verschlechterungen der Immissionssituation zu erwarten.

2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

nicht vorhanden

2.4 Schutzgut Boden:

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt. Die bestehenden Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Erweiterung des bebaubaren Bereichs auf eine externe Fläche in unmittelbarer Umgebung versetzt.

Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Verschlechterungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, die betroffenen Grünflächen werden an anderer Stelle verwirklicht, durch neue Geländemodellierung entsteht eine harmonische Landschaft.

2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Erweiterungsbereich wird derzeit teilweise als Ausgleichsfläche genutzt, deren Aufwertung am festgesetzten Ort nicht umgesetzt wurde. Kartierte Biotop sind nicht vorhanden. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine Bebauung der Ausgleichsflächen erfolgt. Die überbauten Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle in der unmittelbaren Umgebung realisiert, der Zuwachs der Versiegelung wird ebenfalls extern ausgeglichen.

Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Verschlechterungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten, da die Aufwertung der betroffenen Flächen bisher nicht erfolgte.

2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild:

Ein Großteil des Baugebietes wird gewerblich genutzt und ist bereits bebaut. Zusätzlich überbaute Grünflächen werden in die Ausgleichsberechnung mit einbezogen. Durch die Änderung ist daher kein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Verschlechterungen für das Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild zu erwarten. Überbaute, festgesetzte Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle wiederhergestellt.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung:

Bei Nichtdurchführung der Änderung steht der Änderungsbereich entsprechend dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche zur Verfügung. Da jedoch die betroffenen Flächen bisher noch nicht zu einer Ausgleichsfläche aufgewertet wurden, werden durch die Überbauung keine wertvollen Flächen zerstört, durch einen externen Ausgleich kommt es zu einer Verbesserung und Aufwertung des Landschaftsbildes in der unmittelbaren Umgebung. Der Wegfall der überbauten Ausgleichsfläche wird auf einer externen Ausgleichsfläche zusammen mit dem neu ermittelten Eingriff im Änderungsbereich realisiert.

Selbst wenn diese Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt wird, kann keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden.

4.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet „Untervierau“ entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen.:

4.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge
- Abführen des anfallenden Niederschlags- und Dachflächenwasser zum naturnahen Regenrückhaltebecken

4.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

4.3.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden

4.3.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen und untergeordneten Erschließungswegen
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

4.3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt und Schutz der innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Grünzüge
- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grünzügen aus heimischen Gehölzen
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen
- Verbot von Sockeln bei Zaunanlagen zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Tierwanderungen

4.3.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung entlang der Straßen
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung der Wandhöhen

4.3.7 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes entlang der Kreisstraße CHA 3 mit Großbäumen und Sträuchern
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- eventuell Dachbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen

5. Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I

Auswirkungen der Planung

Erhöhung festgesetzte GRZ von 0,60 auf 0,80 > 0,35 ⇒ Typ A

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ A → Feld A I, mittlerer Wert ⇒ **0,50**

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland	25.924 m ²
---------------	-----------------------

abzgl. Grünflächen	7.147 m ²
--------------------	----------------------

GE Fläche Flur-Nr. 430 (GRZ + 20 %):	9.695 m ² x 0,2 x 0,5	970 m ²
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------

Zzgl. überbaute Ausgleichsfläche:		<u>1.050 m²</u>
-----------------------------------	--	----------------------------

Aktualisierter Ausgleichsbedarf auf Flur-Nr. 430:		2.020 m²
----------------------------------------------------------	--	----------------------------

GE Fläche Flur-Nr. 422 (GRZ + 20 %):	9.082 m ² x 0,2 x 0,5	908 m ²
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------

Zzgl. überbaute Ausgleichsfläche:		<u>2.237 m²</u>
-----------------------------------	--	----------------------------

Aktualisierter Ausgleichsbedarf auf Flur-Nr. 422:		3.145 m²
----------------------------------------------------------	--	----------------------------

5.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Erhöhung der GRZ und die Überbauung bestehender Ausgleichsflächen vorgesehen:
In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsflächen in Höhe von 2.020 m² als externe Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 482 Gemarkung Oberndorf und ebenfalls auf externer Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 452 Gemarkung Oberndorf werden 3.145 m² zur Verfügung gestellt.

5.2.1 Entwicklungsziel:

Für die erforderliche Ausgleichsfläche ist die Aufwertung einer momentan intensiv bewirtschafteten Fläche auf Flur-Nr. 452 Gemarkung Oberndorf zu einem artenreichen Extensivgrünland geplant. Ebenfalls wird eine intensiv genutzte Wiese im Auenbereich des Klingelbaches (Flur-Nr. 482 Gemarkung Oberndorf) extensiviert.

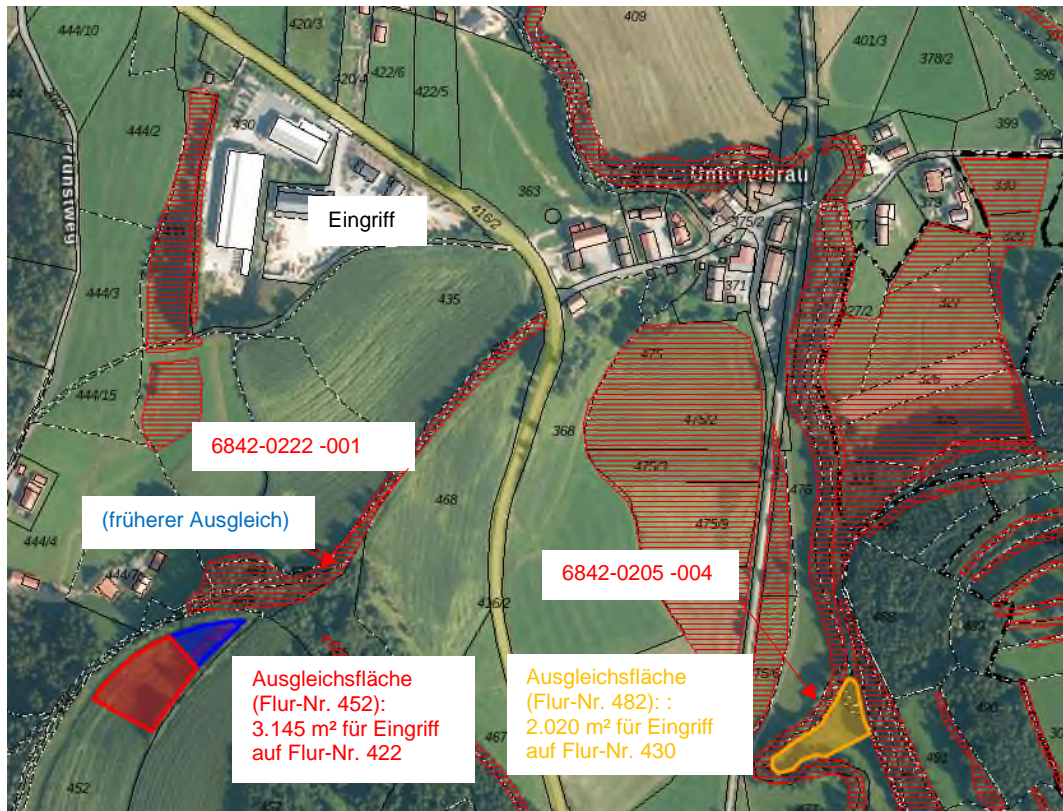


Abb. 1: geplante Ausgleichsflächen Gemarkung Oberdorf

Die bisher intensiv landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche (Flur-Nr. 452) südwestlich von Untervierau soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

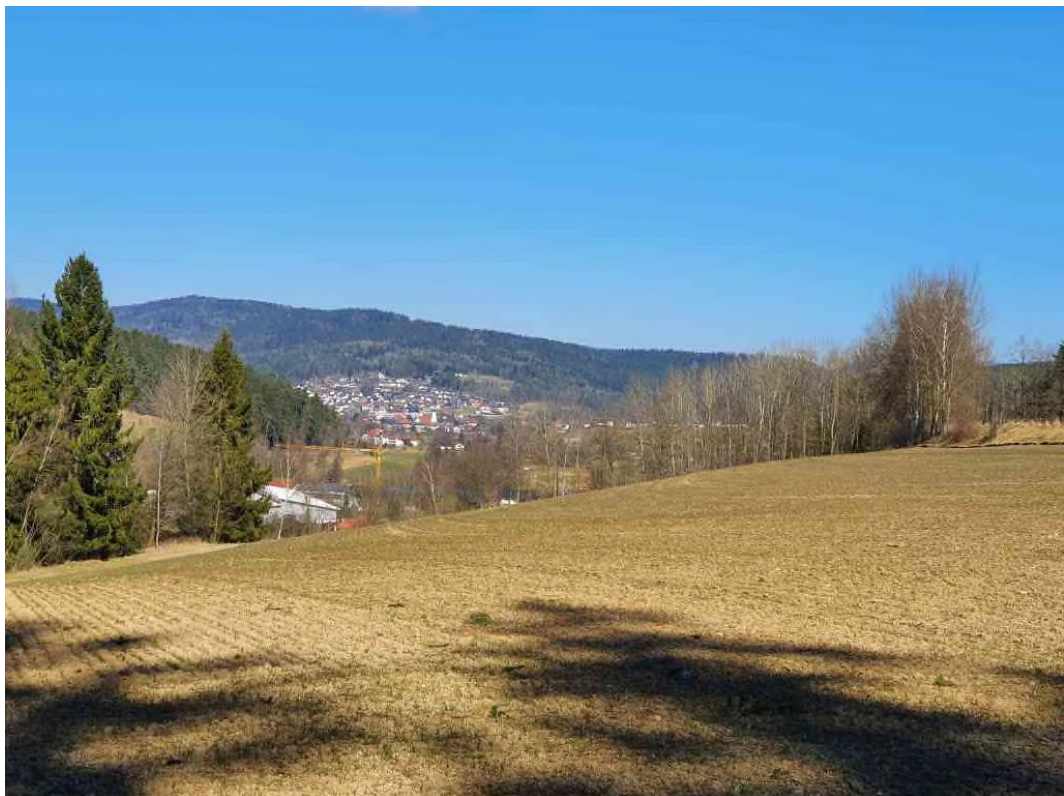


Abb. 2 geplante Ausgleichsfläche (Flur Nr. 452)

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung, einmalige Mahd im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Untervierau“
Textliche Festsetzungen und Begründung i.d.F. vom 14.07.2022

- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Eingrünung zwischen Ausgleichsfläche und der weiter genutzten Ackerfläche mit Gehölzarten
- nach der Pflanzliste unter Teil B 11.5 mit einer Breite von ca. 10 m
- Schutz der jungen Pflanzen vor Wildverbiss.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 3.145 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche (Flur-Nr. 482) in der Klingelbach-
aue südlich von Untervierau soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung, einmalige Mahd im Herbst mit Abfuhr des Mähgutes
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Verdichtung der Auengehölze entlang des Klingelbaches durch Weiden- und Erlenstecklinge, Pflanzung einzelner Streuobstbäume zwischen den Mäandern des Klingelbaches mit Gehölzarten nach der Pflanzliste unter Teil B 11.5
- Schutz der jungen Pflanzen vor Wildverbiss.
- Ausbildung flacher Mulden, die zum Klingelbach hin entwässern.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 482 Gemarkung Oberndorf sollen die Intensivwiese zu einem naturnahen, strukturreichen Auenstandort in Verbindung mit einer extensiven Magerwiese aufwerten.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 2.020 m² angesetzt. Die Flächen werden rechtlich gesichert, solange der Eingriff besteht.

Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Magerstrukturen bzw. der Auenbereich am Klingelbach vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

5.3. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

6. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Herbst 2022 begonnen werden.

Cham, den 14.07.2022