

GEMEINDE

WEIDING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Weiding West“

Planverfasser:



Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1. Verfahrensvermerke	4
2. Planzeichnung und Legende	5
3. Lageplan	9
4. Textliche Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	10
4.2.2 Zulässige Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	10
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	10
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	11
4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	11
4.5 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
4.6 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	11
4.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.8 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	11
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
4.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
4.11 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO).....	12
4.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen	12
4.11.2 Abstandsflächen	13
4.11.3 Werbeanlagen	13
4.11.4 Gestaltung des Geländes.....	13
4.11.5 Einfriedungen.....	13
4.11.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.....	13
4.11.7 Stellplätze, Garagen	13
4.11.8 Beleuchtung, Werbeanlagen.....	13
4.12 Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.12.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten.....	14
4.12.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen.....	14
4.12.3 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	14
4.12.4 Sonstiges	20
5. Textliche Hinweise	21

Satzung

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 02.05.2022 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 238 (TF), 254/1, 254/2, 254/3, 254/4 der Gemarkung Dalking, sowie Flurstück Nr. 891/1, 892, 893/1, 893/2, 897 (TF), 897/1, 899, 901/1, 901/2, 901/4, 901/11, 902, 913/25, 913/26, 913/28, 913/29 der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding sowie Nr. 523 (TF) und 523/1 (TF) der Gemarkung Cham, Stadt Cham mit insgesamt 94.928,86 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Weiding, den 15.09.2022


Daniel Paul, Erster Bürgermeister



1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 06.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2021 bis 06.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2022 bis 22.03.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 22.03.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weiding, den 03.05.2022



Daniel Paul, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Weiding, den 15.09.2022



Daniel Paul, Erster Bürgermeister

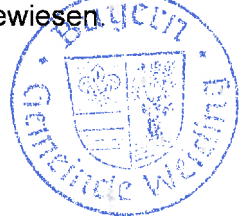


8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ^{15.09.2022} gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Weiding, den 15.09.2022



Daniel Paul, Erster Bürgermeister

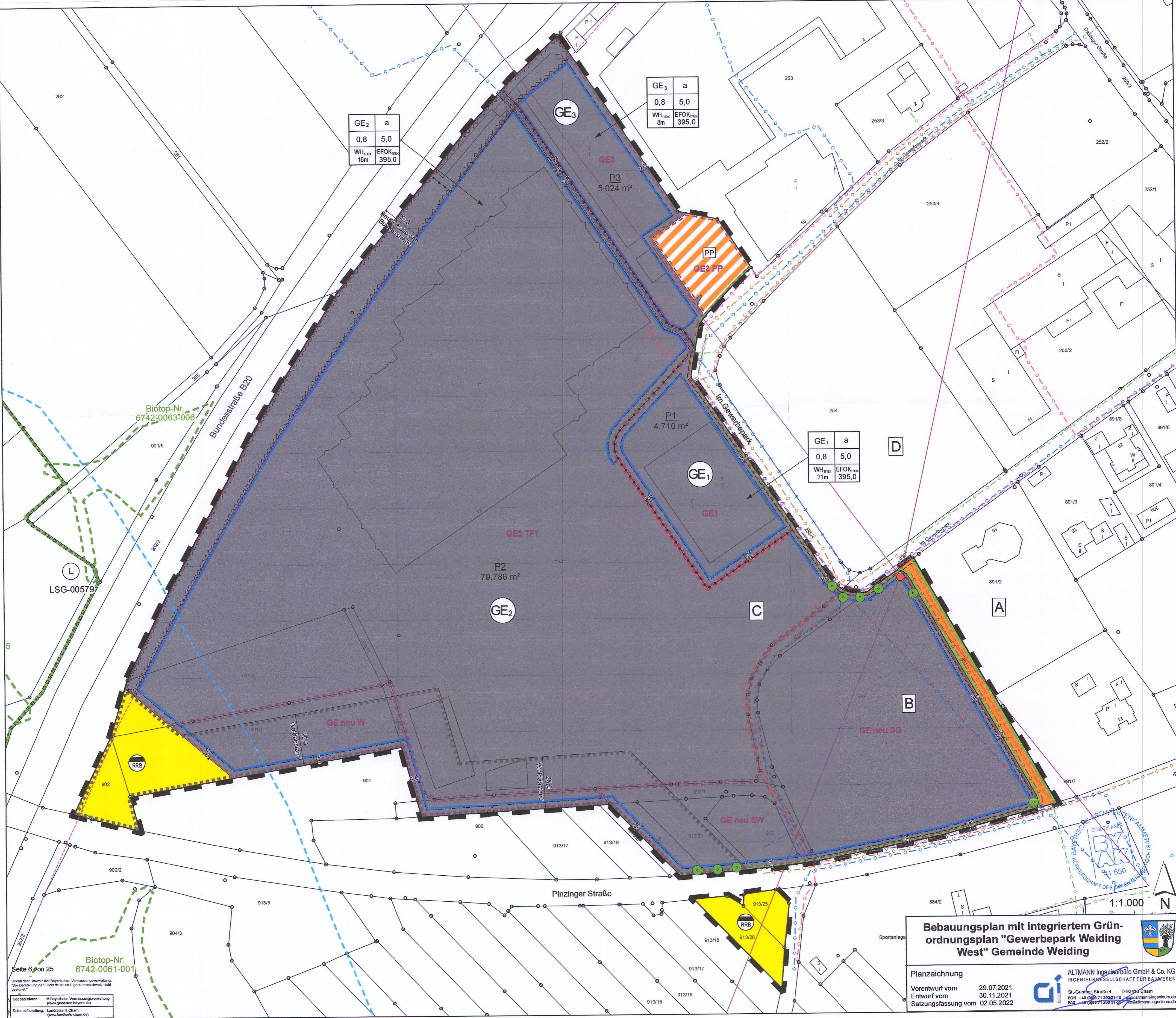


2. Planzeichnung und Legende

GE ₂	a
0,8	5,0
WH _{1max} 10m	EFOK _{1max} 395,0

GE ₃	a
0,8	5,0
WH _{1max} 8m	EFOK _{1max} 395,0

GE ₁	a
0,8	5,0
WH _{1max} 21m	EFOK _{1max} 395,0



Biotop-Nr. 6742-0063-006

LSG-00579

Biotop-Nr. 6742-0061-001

Seite 6 von 25
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobasis.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landis&Stam Cham (www.landis-stam.de)



1:1.000

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbepark Weiding West" Gemeinde Weiding

Planzeichnung
Vorentwurf vom 29.07.2021
Entwurf vom 30.11.2021
Satzungsfassung vom 02.05.2022

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Günther-Str. 4 - D-93418 Cham
FON +49 (0)92 71 20031-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)92 71 200 31-22 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

a 3.3 abweichende Bauweise



3.4 Baulinie



3.5 Baugrenze

GE = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)	GE ₁	a	abweichende Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	5,0	BMZ (Baumassenzahl) (Höchstgrenze)
max. zulässige Wandhöhe (in Meter)	WH _{max} 21m	EFOK _{max} 395,0	EFOK _{max} - max. zulässige Erdgeschoss- Fußbodenoberkante (Höchstgrenze)

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



6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Private Parkplätze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB), (Baumfallzone)



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



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)



Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - D



Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Stromleitung unterirdisch



Stromleitung unterirdisch - stillgelegt



Mischwasserkanal unterirdisch



Trinkwasserleitung unterirdisch



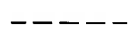
Gasleitung unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch



Rückbau Leitung



Schutzzone Trinkwasserleitung



bestehendes offenes Gewässer

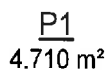
PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung



Bauverbotszone

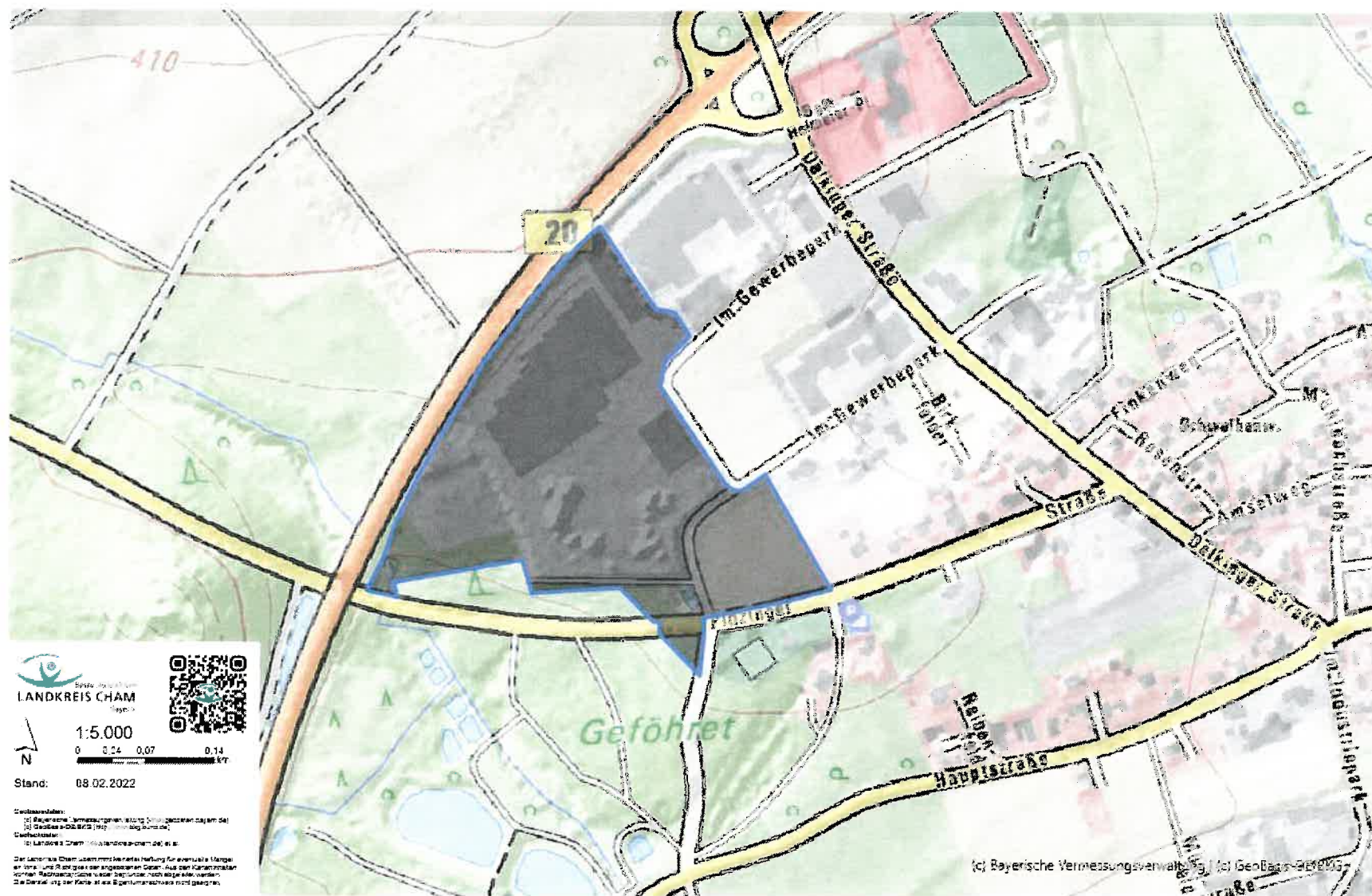


Maßlinie mit Maßzahl



Standortvorschlag Baumpflanzungen

3. Lageplan



4. Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

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

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

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Je Betrieb ist max. eine Wohnung zulässig.

Die Wohnung muss sich innerhalb des Gewerbebetriebes befinden. Wohngebäude sind nicht zulässig.

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

Die Wohnung darf nicht vor Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes genutzt werden.

Nicht zulässig sind:

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

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

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

4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

4.2.2 Zulässige Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 5,0 gem. § 17 i.V.m. § 21 BauNVO festgesetzt.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im GE₁ wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 21,00 m festgesetzt.

Im GE₂ wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 16,00 m festgesetzt.

Im GE₃ wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attiken.

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

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für bauliche Anlagen wird eine maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EFOK) mit 395,00 m ü.NN festgesetzt.

4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Es sind Gebäude mit maximal 180 m Länge zulässig.

Im GE₂ ist entlang der festgesetzten Baulinie hin zum GE₁ zu bauen.

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

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

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

4.6 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Daneben ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung privater Parkplatz festgesetzt.

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

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

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

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

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

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
GE1	62	48	A	0	0
GE2 TF1	62	48	B	8	11
GE3	62	48	C	8	21
GE3 PP	62	48	D	8	10
GE neu SO	60	40			
GE neu SW	66	46			
GE neu W	66	48			

Referenzpunktkoordinaten:	4554866,37	5458695,28
Sektoren	Grad	
Sektor A	14,7	144,0
Sektor B	144,0	204,7
Sektor C	204,7	325,4
Sektor D	325,4	14,7

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

Erstreckt sich die Betriebsfläche über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2012-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Unabhängig von den festgesetzten Kontingenten sind an den nächstgelegenen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Weiding West" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen

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

4.11.1.1 Dächer

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
Dachdeckung	Alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung. Begrünte Dächer sind zulässig.
Firstrichtung	Die Firstrichtung hat bei der Ausführung eines Sattel- oder Pultdachs parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4.11.1.2 Fassaden

Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

4.11.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

4.11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

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

Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.

4.11.4 Gestaltung des Geländes

Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.11.5 Einfriedungen

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

4.11.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Technische Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf den Gebäudedächern oder an den Fassaden zulässig. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Auf den Dachflächen sind aufgeständerte Anlagen bis max. 20° Neigung zulässig.

4.11.7 Stellplätze, Garagen

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

4.11.8 Beleuchtung, Werbeanlagen

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

4.12 Grünordnerische Festsetzungen

4.12.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

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

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

4.12.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

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

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

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

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über Flächen des Vorhabenträgers und der Gemeinde Weiding außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden.

Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nr. 523/1 (TF), Gemarkung Cham, Stadt Cham und 238 (TF), Gemarkung Dalking, Gemeinde Weiding auf insgesamt 15.567 m².

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

Maßnahmennummer: A	Maßnahme: Anpflanzung einer Streuobstwiese mit extensiv Begrünung
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Lage der Fläche: Ausgleichsfläche für den „Gewerbepark Weiding West“ in Weiding Gemarkung: Dalking Flurstück Nr.: 238 (TF) Fläche aus Gesamtflurnummer: ca. 5.000 m ²	
Ziele der Maßnahmen: naturschutzfachlicher Ausgleich	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ punktuelle Anpflanzung einzelner Obstbäume in herzustellender Pflanzgrube, Pflanzenraster 12m x 12m ▪ Verwendung streuobsttypische Arten 	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansaat Extensivwiese mit hohen Kräuter- und Blütenpflanzenanteile ▪ Nutzung des Unterwuchses als extensives Grünland (1- 2-schürige Mahd) mit Entfernung des Mahdguts ▪ Anbringen von Nistkästen an jeden 3. Obstbaum <p>Bäume sind aus dem Sortiment „Streuobstbaum“ zu wählen. Qualitätsmäßig sollten die Setzlinge mindestens 2 mal verpflanzt sein mit einem Stammumfang von 10-12 cm</p>
Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss
Ausführung Herstellung: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) Ausmähen der Bäume 1- bis 2-mal jährlich (2) Baumpflege jährlich (3) Nachpflanzen bei Ausfall
Ausführung Pflege: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Vorhabensträger
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

Maßnahmennummer: B	Maßnahme: Herstellung und Bewirtschaftung von extensiv Grünland
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich	
Lage der Fläche: Ausgleichsflächen für den „Gewerbepark Weiding West“ in Weiding Gemarkung: Cham Flurstücke Nr.: 523/1 (TF) Fläche gesamt: ca. 10.567 m ²	
Ziele der Maßnahmen: naturschutzfachlicher Ausgleich	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ extensive landwirtschaftliche Nutzung ▪ Pflege- bzw. Mahdrhythmus einmal jährliche Mahd, die nicht vor dem 01. Juli zu erfolgen hat ▪ zur besseren Ausmagerung erfolgt in den ersten 5 Jahren eine zweite Mahd im Herbst ▪ jeweils Entfernung des Mahdgutes ▪ Anlegen von Ufersaum entlang des Quadfeldmühlbachs ▪ Als Vermeidungsmaßnahme sind 5 Nistkäste aufzustellen ▪ Bewirtschaftung angepasst an die Schutzziele des FFH- und Vogelschutzgebietes und Wiesenbrütergebietes: <ul style="list-style-type: none"> - Flächen von innen nach außen mit geringer Geschwindigkeit mähen - Verzicht auf Dünger und Pestizide - kein Walzen nach dem 15.03. - empfohlener Schnittzeitpunkt: 01.07. 	
Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss	
Ausführung Herstellung: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) 1 bis 2-malige Mahd jährlich	

(2) Entfernung des Mahdgutes
Ausführung Pflege: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Vorhabensträger
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die externe Ausgleichsfläche ist durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Weiding und des Freistaates dinglich zu sichern.



Maßnahmennummer: C	Maßnahme: Herstellung und Bewirtschaftung von extensiv Grünland
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich – Aufnahme Ökokonto Josef Rädlinger GmbH & Co. Holding KG	
Lage der Fläche: Gemarkung: Cham Flurstücke Nr.: 523/1 (TF) und 523 (TF) Fläche gesamt: ca. 52.108 m ²	
Ziele der Maßnahmen: naturschutzfachlicher Ausgleich (Ökokonto)	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ extensive landwirtschaftliche Nutzung ▪ Pflege- bzw. Mahdrhythmus einmal jährliche Mahd, die nicht vor dem 01. Juli zu erfolgen hat ▪ zur besseren Ausmagerung erfolgt in den ersten 5 Jahren eine zweite Mahd im Herbst ▪ jeweils Entfernung des Mahdgutes ▪ Aufwertung der Ufergehölze ▪ Anlegen von Seigen ▪ Pflegeregime unter Beachtung der bereits festgesetzten Regelungen durch den Rekultivierungsplan ▪ Bewirtschaftung angepasst an die Schutzziele des FFH- und Vogelschutzgebietes und Wiesenbrütergebietes: <ul style="list-style-type: none"> - Flächen von innen nach außen mit geringer Geschwindigkeit mähen - Verzicht auf Dünger und Pestizide - kein Walzen nach dem 15.03. - empfohlener Schnitzeitpunkt: 01.07. 	
Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Baubeginn	
Ausführung Herstellung: Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb	
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) 1 bis 2-malige Mahd jährlich (2) Entfernung des Mahdgutes	
Ausführung Pflege: innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss	
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Vorhabensträger	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsfläche (Ökokonto Josef Rädlinger GmbH & Co. Holding KG) ist dinglich zu sichern.	

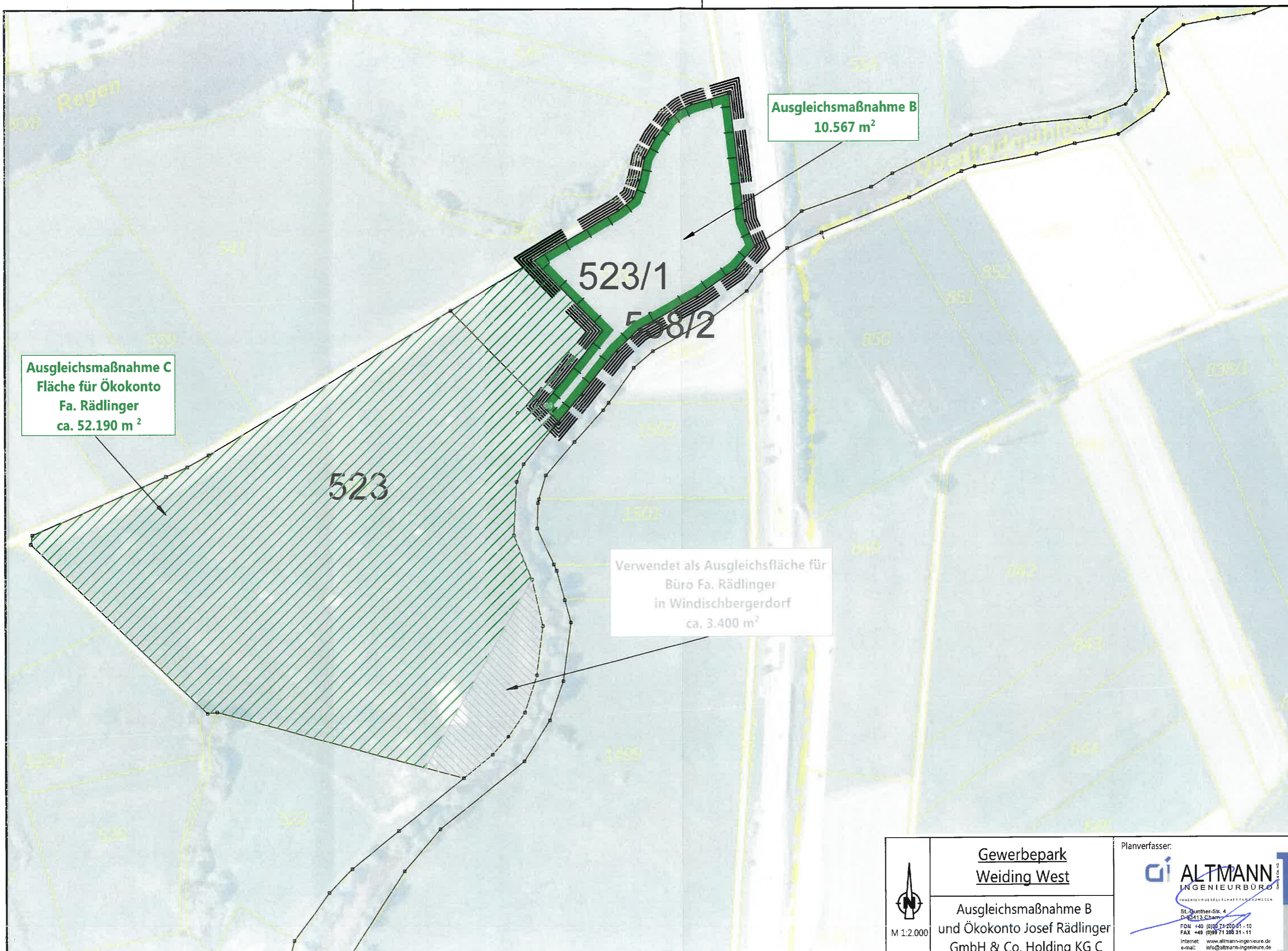
Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen ist die punktuelle Düngung der Streuobstbäume.

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



Ausgleichsmaßnahme A
5.000 m²

 M 1:2.000	Gewerbepark Weiding West	Planverfasser:  ALTMANN INGENIEURBÜRO <small>INGENIEURGESELLSCHAFT OHB BAUNCO</small> 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-ingenieure.de e-mail: info@altmann-ingenieure.de
	Ausgleichsmaßnahme A	



Ausgleichsmaßnahme C
 Fläche für Ökokonto
 Fa. Rädlinger
 ca. 52.190 m²

Ausgleichsmaßnahme B
 10.567 m²

Verwendet als Ausgleichsfläche für
 Büro Fa. Rädlinger
 in Windischbergedorf
 ca. 3.400 m²

523/1
 523/2
 523



M 1:2.000

**Gewerbepark
 Weiding West**

Ausgleichsmaßnahme B
 und Ökokonto Josef Rädlinger
 GmbH & Co. Holding KG C

Planverfasser:

ALTMANN
 INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR INGENIEURWESEN
 St.-Gunther-Str. 4
 D-93413 Cham
 Fon: +49 (0)99 71 200 01 - 10
 Fax: +49 (0)99 71 200 31 - 11
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

4.12.4 Sonstiges

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

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

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

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bundesstraße B 20	Entlang der Bundesstraße sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG zu beachten.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es

	sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. 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.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.
Grünordnung	Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AG-BGB) wird verwiesen.
Immissionen	Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbepark Weiding West“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Bebauungsplanung sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten. <ul style="list-style-type: none"> • Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefastete Pflastersteine verwendet werden.

	<ul style="list-style-type: none"> • Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind. • Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden. <p>Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Weiding - Rathausplatz 1 - 93495 Weiding zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden</p>
Niederschlagswasser	<p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich.</p> <p>Es sind geeignete private Rückhaltungen von Niederschlagswasser (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten.</p> <p>Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.</p> <p>Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>
Rodungen	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden (§ 39 BNatSchG).</p> <p>Bei der Beseitigung von Gehölzen ist vorab der Artenschutz zu prüfen. Bäume können Lebensraum für besonders geschützte Arten insb. Vögel und Fledermäuse sein, deshalb ist vor der Fällung zu prüfen, ob Höhlen, Spalten oder ähnliche Quartiere betroffen sind und ggf. ist ein Ersatz festzulegen.</p> <p>Es wird empfohlen, bestehende Gehölze, die nicht von der Herstellung der Lagerflächen, Zufahrten etc. betroffen sind, zu erhalten.</p> <p>Ein regelmäßiges Zurückschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p>

Stromversorgung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GEMEINDE

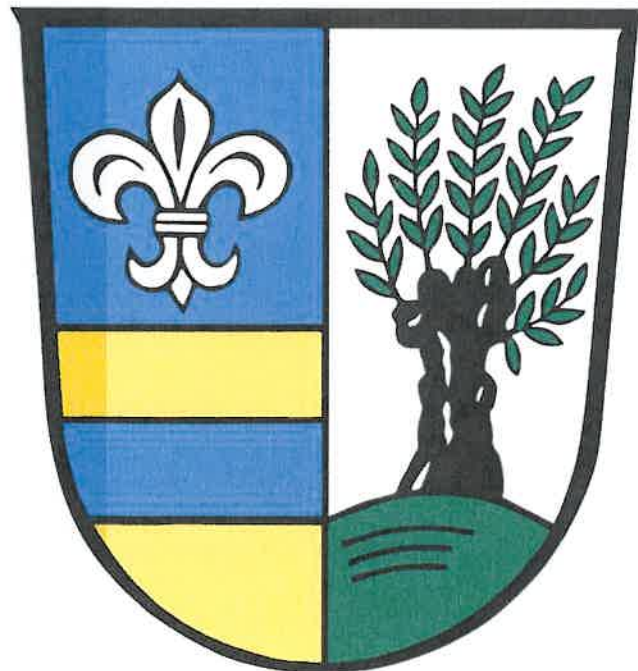
WEIDING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbepark Weiding West“

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 29.07.2021

Entwurfsfassung: 30.11.2021

Satzungsfassung: 02.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Lage und Dimension	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	6
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	9
4. Standortbegründung	10
5. Wesentliche Auswirkungen	11
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	11
5.2 Immissionsschutz	14
5.3 Denkmalschutz	16
5.4 Biotop	16
5.5 Natur- und Landschaftsschutz	16
5.6 Belange des Umweltschutzes.....	17
5.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	18
5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	19
5.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	20
5.8.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	23
6. ANLAGE - Umweltbericht	26
6.1 Beschreibung der Planung.....	26
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	26
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	26
6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung	26
6.2.2 Landschaftsplan	27
6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen	27
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	27
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	27
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
6.3.3 Schutzgut Boden.....	29
6.3.4 Schutzgut Wasser	30
6.3.5 Schutzgut Klima / Luft	31

6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	31
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	32
6.4.1	Schutzgut Mensch	32
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	33
6.4.3	Schutzgut Boden	34
6.4.4	Schutzgut Wasser	34
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft	35
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	35
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	36
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	36
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	36
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	36
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung	37
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	37
6.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	37
6.9	Zusammenfassung	38
6.10	Anlage	39

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Hauptanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Weiding West“ ist die konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen am Hauptort Weiding.

Im Gewerbepark Weiding West bestehen bereits mehrere Gewerbe- und Mischbetriebe, die den Charakter und das Ortsbild zwischen der Bundesstraße B 20, der Dalkinger und Pinzinger Straße entsprechend gewerblich prägen.

Einer dieser, flächenanteilig größten Betriebe möchte sich nun baulich entwickeln und erweitern. Hierfür liegt der Gemeinde ein konkretes Bauvorhaben vor.

Es sind gewerbliche Neubauten sowohl auf den bereits genutzten Betriebsflächen als auch auf den anliegenden, bislang un bebauten Nachbargrundstücken vorgesehen. Hierfür konnte der Betrieb die angrenzenden Flächen bereits erwerben. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Bauhofes um ein Parkhaus, eine Werkstatt, ein Lager sowie eine Lackiererei.

Im Bestand sind u.a. eine Logistikhalle, Lagerhallen, eine Schlosserei, eine betriebseigene Waschanlage und Tankstelle, Lagerflächen, Parkplätze, interne Erschließungswege sowie Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Die Betriebsflächen sind über die bestehende Straße „Im Gewerbepark“ erschlossen. Für eine kompakte Betriebsentwicklung sowie eine bessere Anbindung an die Prinzinger Straße im Süden ist der Ausbau des bestehenden Flurweges bzw. die Verlagerung des bestehenden Straßenanschlusses nach Osten vorgesehen.

Die Betriebsflächen liegen bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Für die bisherige Betriebsentwicklung wurden in der Vergangenheit Einzelbaugenehmigungen erteilt. Damit ist die genehmigte Nutzung auf den konkreten Bauantrag „festgezurr“ und kann nicht bedarfsgerecht angepasst und erweitert werden.

Die Gemeinde möchte nun sowohl für den ortsansässigen Gewerbebetrieb eine Betriebserweiterung ermöglichen als auch den Betrieb im Bestand sichern.

Somit besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB (im Parallelverfahren zur 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Weiding).

Ziel der Gemeinde ist es, sowohl die bereits bestehenden Betriebsflächen als auch dessen Erweiterungsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Zweck der Planung ist es, dem bestehenden Gewerbebetrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den Betriebsgrundstücken zu eröffnen, um eine Abwanderung zu vermeiden.

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

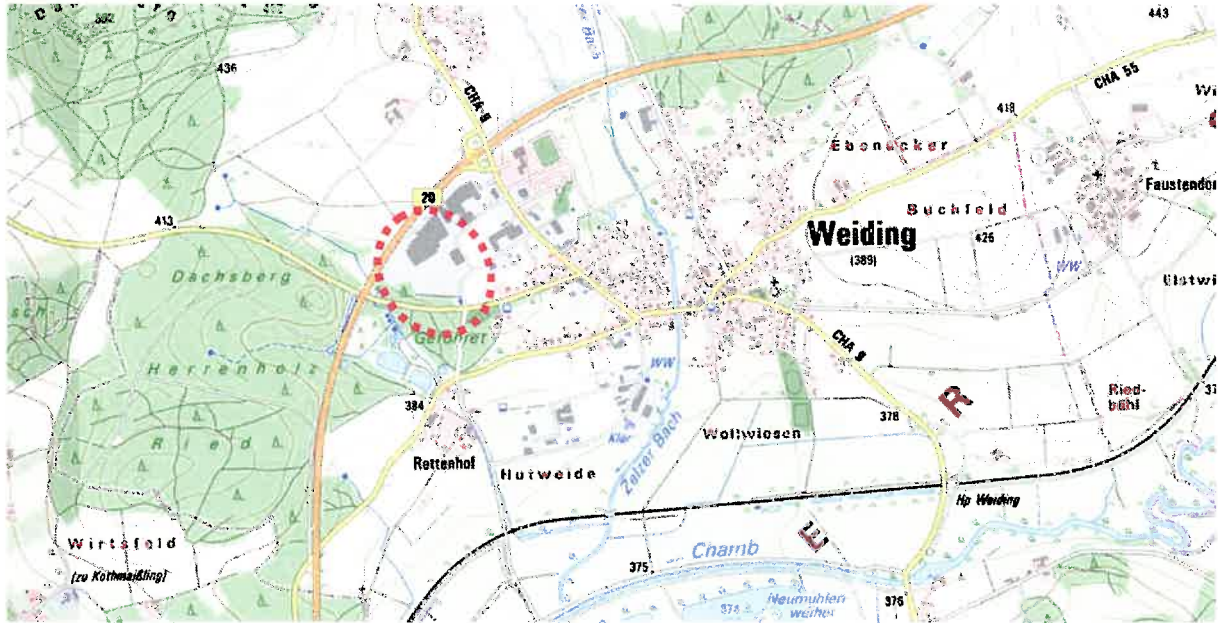
Zur Erschließung der Flächen kann an die vorhandenen technischen Infrastrukturen im Umfeld angeknüpft werden, die hiermit langfristig gesichert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2. Lage und Dimension

Die Gemeinde Weiding liegt im zentralen Bereich des Landkreises Cham und ist ca. 8 km nordöstlich von der Stadt Cham entfernt.

Die Planungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Weiding.



Übersichtslageplan mit Lage des Planungsbereiches (rot), o.M.

Im Norden und Westen grenzt die Bundesstraße B 20 mit Randgehölzen an den Geltungsbereich an. Dahinter erstrecken sich land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Osten grenzen gewerblich, gemischte und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Straße „Im Gewerbepark“ an. Im Süden setzen sich Forstflächen, die Prinzingstraße und Sportanlagen (Tennis, Eisstockbahn) fort.

Die Planungsflächen werden bereits überwiegend gewerblich genutzt. Es sind bereits gewerblich genutzte Gebäude, öffentliche und private Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen und ein Regenüberlaufbecken vorhanden.

Die südlichen Teilflächen wurden bislang landwirtschaftlich als Ackerflächen oder Flurweg genutzt, weitere Teilflächen sind mit Wald bewachsen. Entlang der bestehenden Straße im Süden befindet sich eine Böschung mit jungen Birken. Amtlich kartierte Biotope sind jedoch nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 9,5 ha und gliedert sich wie folgt:

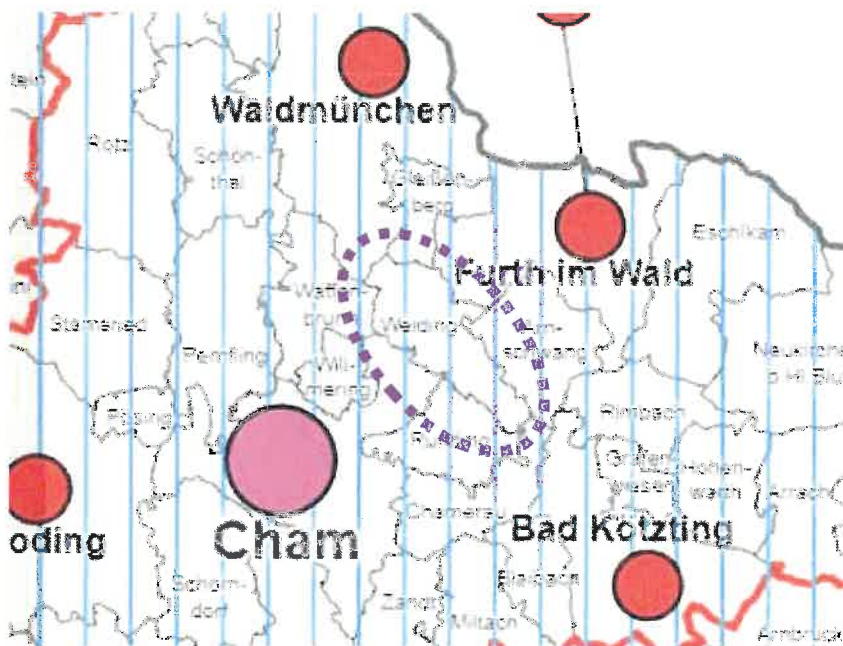
Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet	89.519,42 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	913,56 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.263,49 m ²
Versorgungsflächen RRB	3.232,39 m ²
Gesamt	94.928,86 m²

Die Planungsflächen sind über die Straße „Im Gewerbepark“ im Osten und die Prinzingstraße im Süden erschlossen. Die Planungsflächen sind leicht von Norden (398,20 m ü.NN) nach Süden (392,30 m ü.NN) geneigt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

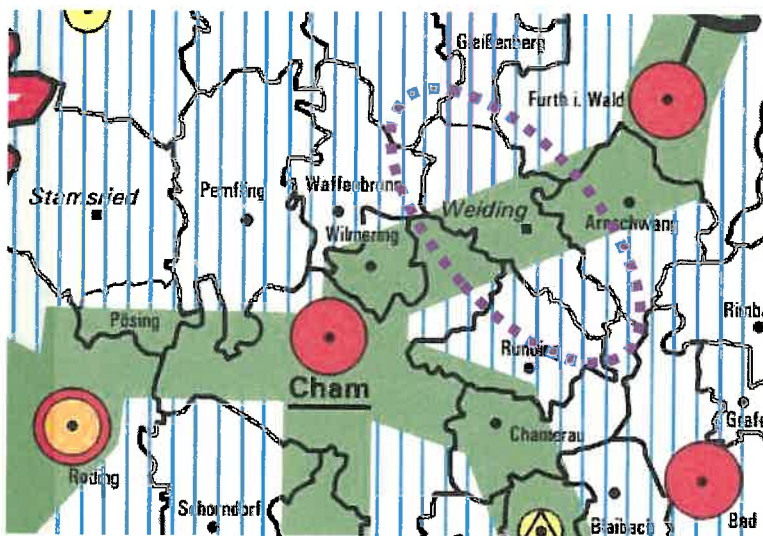
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die vorliegende Bauleitplanung dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Damit können sowohl der Standort als auch die damit verbundenen Arbeitsplätze in Weiding gehalten und gesichert sowie ein Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Region geleistet werden.

Mit der Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes Vorort können Versiegelungen im Außenbereich bzw. eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann damit entsprochen werden.

Mit einer Entwicklung auf Betriebsflächen im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebes kann an die bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen von Weiding angeknüpft werden.

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



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2020, Karte 1 Raumstruktur, o.M.

Die Planungsflächen liegen im Naturpark Oberer Bayerischer Wald (NP-00007).

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

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dar.

Darüber hinaus ist eine 200er Hauptwasserleitung inmitten der Planungsflächen dargestellt. Diese wird im Zuge der Überplanung verlegt.

Die im Norden verlaufende, geplante Hauptverkehrsstraße wurde zwischenzeitlich als Bundesstraße B 20 ausgebaut.

Im Osten grenzen Gewerbeflächen an die Planungsflächen an. In Richtung Westen und Süden setzen sich Forstflächen fort, in Richtung Norden und Südosten dagegen Flächen für die Landwirtschaft.

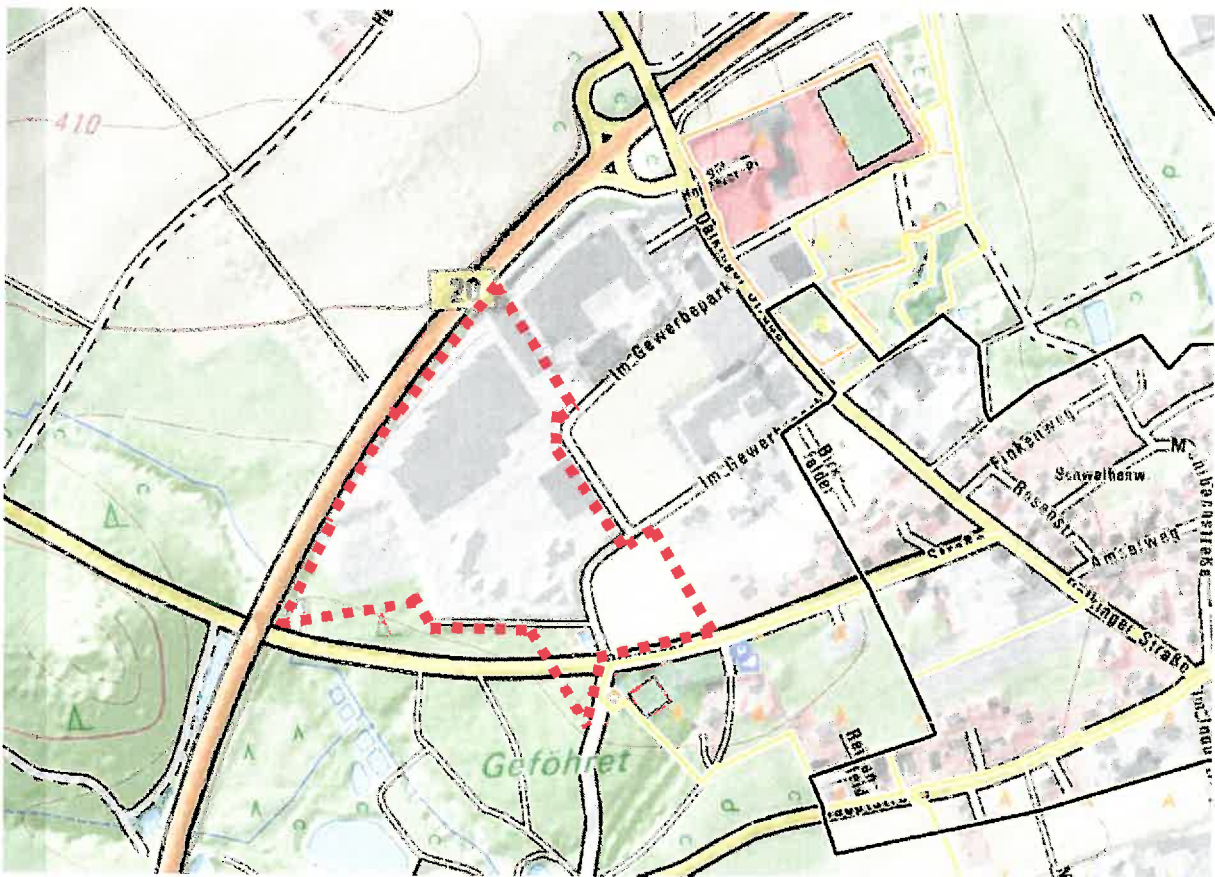
Im Zuge der 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird, erfolgt die Umwidmung der Planungsflächen in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie in Versorgungsflächen für die Regenrückhaltung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen und das Entwicklungsgebot zu beachten.

Dabei werden ausschließlich die Flächen, die im Eigentum des ortsansässigen Betriebes liegen, auf denen sich der Bestandsbetrieb befindet und die für die Betriebserweiterung vorgesehen sind, geändert.

Von einer klarstellenden Darstellung des städtebaulichen Umfeldes als Misch- und Gewerbegebiet wird bewusst abgesehen, da die 16. Deckblattänderung ausschließlich der Betriebsentwicklung des genannten, ortsansässigen Betriebes dient.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen liegen bislang im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für die bisherige Betriebsentwicklung wurden in der Vergangenheit Einzelbaugenehmigungen erteilt.



Planungsflächen (rot umgrenzt) im Kontext der umliegenden Bebauungspläne (gelb umrandet) und der Innenbereichssatzung (schwarz umrandet), o.M

Gleiches trifft auf das städtebauliche Umfeld zu: hier liegen keine beplanten Gebiete nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) vor. Erst östlich der Dalkinger Straße/ CHA9 (B-Plan „WA An der Europaallee“) oder südlich der Prinzingener Straße (B-Plan GE, GE_{NB} und MI „Prinzingener Straße“) liegen beplante Gebiete vor.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von teils groß-, teils kleinflächigen Gewerbe- und Mischbetrieben, die von unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen unterbrochen werden.

Daher liegt ein zusammenhängendes Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nicht vor.

Ab dem Bereich um die Straße „Birkfelder“ und der bestehenden Autowerkstatt an der Dalkinger Straße liegt eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB vom 29.05.2009 vor. Aufgrund der zahlreichen unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Grenzen der Innenbereichssatzung und den Planungsflächen ist eine Erweiterung der Satzungsgrenzen nicht zielführend.

Um dennoch verbindliches Baurecht für die Planungsflächen zu schaffen, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbepark Weiding West“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst lediglich die im Eigentum des Betriebes liegenden Flächen, auf denen sich der Bestandsbetrieb befindet und die für die Betriebserweiterung vorgesehen sind, im Sinne einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenentwicklung.

4. Standortbegründung

Im Rahmen der 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Weiding erfolgte eine detaillierte Standortalternativenprüfung sowohl für den Hauptort Weiding als auch für das Gesamtgemeindegebiet.

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

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

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

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

Vorrang der Innenentwicklung

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Westen von Weiding.

Die Planungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und werden gewerblich genutzt.

Die Flächen schließen an die bestehenden, gewerblich und gemischt genutzten Siedlungsflächen von Weiding an und sind über diese erschlossen. Damit wird dem Vorrang der Innenentwicklung sowie der Siedlungsanbindung entsprochen.

Die Alternativenprüfung setzen sich ausführlich mit den Innenentwicklungspotentialen auseinander. Als Ergebnis konnte kein entsprechender Alternativstandort innerhalb von Weiding und der Gesamtgemeinde gefunden werden.

Die Gemeinde Weiding ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und steht hierfür in Kontakt mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Aufgrund der geplanten Gewerbeflächenentwicklung auf bereits bebauten und genutzten Gewerbeflächen sowie angrenzenden Nachbargrundstücken erfolgt keine Auseinandersetzung mit den Potentialen aus Leerstand und Sanierung. Die Gemeinde verfügt über keine großflächigen Industrie- oder Militärbrachflächen.

Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist es, den ortsansässigen Gewerbebetrieb im Bestand zu sichern und vor Ort weiter zu entwickeln. Dabei sollen die bereits von der Firma genutzten und neu erworbenen Flächen bedarfsgerecht umgewidmet werden.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Gewerbeflächen sind über die bestehende Straße „Im Gewerbepark“ im Osten erschlossen. Hierüber besteht Anschluss an die Dalkinger Straße/ CHA 9 im Osten sowie die Pinzinger Straße im Süden.

Um die neuen Gewerbeflächen sinnvoll an die bestehenden Betriebsflächen anzukoppeln und kompakt zu entwickeln, ist der Ausbau des bestehenden Flurweges (Flur Nr. 891/1 der Gemarkung Weiding) bzw. die Verlagerung des bestehenden Straßenanschlusses nach Osten vorgesehen.

Sowohl die bestehenden als auch die neu geplanten Verkehrsflächen sind für den Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Zusätzliche Flächen für Verkehrsbegleitgrün oder einen Mehrzweckstreifen sind aufgrund der notwendigen Betriebszufahrten mit entsprechendem Platzbedarf für den gewerblichen Verkehr nicht vorgesehen.

Intern sind die Gewerbeflächen über bereits bestehende, private Verkehrsflächen erschlossen. Im Zuge der Betriebserweiterung werden sich diese zum Teil entsprechend ändern.

Im Norden und Westen verläuft die Bundesstraße B 20 entlang des Geltungsbereiches. Eine direkte Ein- und Ausfahrt auf diese ist weder vorhanden noch zukünftig geplant noch zulässig. Entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gem. § 9 FStrG sind zu beachten. Eine Anbindung an die B 20 ist über die Dalkinger Straße /CHA 9 gegeben.

Der Bahnhofspunkt „Weiding“ der Deutschen Bahn (Cham – Furth im Wald) befindet sich ca. 1,8 km südöstlich entfernt.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Planungsflächen ist über die Straße „Im Gewerbepark“ durch einen straßenbegleitenden Fußweg gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

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

In der Straße „Im Gewerbepark“ befindet sich die nächstgelegene Trinkwasserleistung (DN 150), die bereits die bestehenden Gewerbeflächen versorgt. Im Zuge der Erschließung wird diese in das Flurstück Nr. 891/1 der Gemarkung Weiding verlegt.

Aufgrund des Stauwasserkanals, der ebenfalls hier verlegt ist, liegen die beiden Wasserleitungen sehr nahe an die Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 892. Für einen sicheren Betrieb der beiden Leitungen ist ein Schutzstreifen erforderlich. Dieser ist möglichst von Bebauung,

Grundstückseinfriedung, Bepflanzung oder ähnlichem freizuhalten, damit ggf. notwendige Reparaturarbeiten nicht behindert werden.

Die bestehenden Trinkwasserleitungen auf Privatgrund werden im Zuge der Betriebserweiterung in Abhängigkeit von der Lage der Neubauten teilweise verlegt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen sind bereits zum Großteil an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Weiding angeschlossen.

In der Straße „Im Gewerbepark“ besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser zur Kläranlage der Gemeinde Weiding weiterleitet. An dieses System kann angeknüpft werden.

Ein Mischwasserkanal ist als technisches Bauwerk kein Gewässer, eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Benutzung ist somit nicht erforderlich.

Für die Einleitung des geklärten Abwassers aus der Kläranlage in ein Gewässer gibt es einen Bescheid.

Im Zuge von Neu- und Ausbauten auf den Gewerbeflächen ist sicherzustellen, dass die Anforderungen des bereits erteilten Genehmigungsbescheides, welcher die Einleitung aus der Kläranlage erlaubt, auch unter Berücksichtigung des hinzukommenden Schmutzwassers der zusätzlichen Betriebsflächen weiterhin eingehalten werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Weiding derzeit eine Schmutzwasserberechnung für das gesamte Gemeindegebiet plant. Unter anderem verkleinert sich zukünftig das Einzugsgebiet des bestehenden Mischwasserkanals, weil das private Niederschlagswasser der Gewerbeflächen, welches bislang ungedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet wurde (s.u.), nun auf den Gewerbeflächen zurückgehalten und gedrosselt in einen Bach und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet wird.

Die Notwendigkeit einer solchen Untersuchung/Verfahren ist bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgestimmt.

Für die Planungsflächen wird grundsätzlich ein Trennsystem empfohlen.

Niederschlagswasserentsorgung

Nach den Ergebnissen einer Baugrunderkundung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Planungsflächen nicht möglich.

Die Planungsflächen sind von Norden nach Süden leicht geneigt. Bei Starkregen kann es unter Umständen zum Auftreten von Hang- und Schichtenwasser kommen.

Im Süden der Planungsflächen befand sich bislang ein öffentliches Regenüberlaufbecken. Dieses diente der Mischwasserentlastung für das Einzugsgebiet des Gewerbegebietes. Vom Regenüberlaufbecken erfolgte eine Ableitung in den bestehenden Entlastungskanal Richtung Gewässer Rettenhofer Bach als „Mischwasserentlastungsleitung“ oder „Überlaufleitung“.

Für die Einleitung von Mischwasser aus dem Regenüberlaufbecken in den Rettenhofer Bach liegt bereits ein Bescheid, AZ 40.2-641/14/36 vom 28.02.1994, befristet bis 31.12.2014 vor. Diese wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 01.08.2014 durch Bescheid, AZ. 54.2-641.01-36-He mit Fristsetzung bis 31.12.2034 verlängert.

Im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung wird dieses Regenüberlaufbecken als Gewerbegebiet überplant.

Im Zuge des Ausbaus des Flurstücks Nr. 891/1 der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding, sowie der Verlagerung der Erschließungsstraße nach Osten wurde hier ein neuer Stauraumkanal mit demselben Volumen erstellt (Gesamteinzugsgebiet Mischwasser), der das

öffentliche Niederschlagswasser fasst. Von hier wird das Niederschlagswasser dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Das auf den Gewerbeflächen bisher anfallende Niederschlagswasser wurde direkt (ungedrosselt) in den angrenzenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Im Zuge der Erweiterung und Erschließung des Gewerbegebietes wird das gesamte Niederschlagswasser der privaten Flächen zunächst auf Privatgrund vorgereinigt und anschließend in zwei Regenrückhaltebecken auf Privatgrund gesammelt.

Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanäle im Umfeld.

Das im Westen geplante Regenrückhaltebecken sammelt das private Niederschlagswasser und erhält einen Drosselablauf in das bestehende, angrenzende Gewässer, welches in diesem Abschnitt als offenes Gewässer verläuft.

Dieses Gewässer kommt aus Richtung Nordwesten, ist unter Bundesstraße B 20 und der Pinzinger Straße verrohrt und verläuft anschließend wieder als offenes Gewässer weiter in Richtung Süden zum Rettenhofer Bach und später in den Zelzer Bach.

Das offene Gewässer wird weder durch bauliche Anlagen noch durch die geplanten Regenrückhaltebecken verlegt, verrohrt oder überbaut. Eine negative Beeinträchtigung des Gewässers ist somit nicht zu erwarten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für das im Westen geplante Regenrückhaltebecken liegt dem Landratsamt Cham bereits ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer vom Gewerbebetrieb vor. Das zugehörige Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg liegt dem Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, ebenfalls vor. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das im Süden geplante Regenrückhaltebecken erhält dagegen einen Drosselabfluss in die bestehende Mischwasserentlastungsleitung.

Für die Einleitung in ein technisches Bauwerk sowie dessen Benutzung bedarf es grundsätzlich keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zum südlichen Regenrückhaltebecken ist jedoch nachzuweisen, dass entweder die bereits genehmigten Einleitungsmengen aus der Mischwasserentlastungsleitung in den Rettenhofer Bach gemäß dem vorliegenden Bescheid (s.o.) weiterhin eingehalten werden oder der bestehende Bescheid in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg entsprechend der geänderten Einleitungsmengen angepasst oder neu beantragt werden muss.

Hierbei wird auf die angestrebte Schmutzwasserberechnung für das gesamte Gemeindegebiet verwiesen (s.o.), die auch die Mischwasserentlastungsleitung und somit auch den Drosselabfluss aus dem südlichen Regenrückhaltebecken betrifft. Sobald Ergebnisse aus der Berechnung vorliegen, können ggf. notwendige (Änderungs-)Anträge gestellt werden.

Brandschutz

Der Brandschutz kann ausreichend sichergestellt werden. Die Straße „Im Gewerbepark“ sowie der Straßenausbau verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

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

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

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die Anlage von privaten Löschwasserzisternen zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes wird empfohlen.

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

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

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt von den bestehenden Straßen aus.

Bei der Erschließungsplanung sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die Straße „Im Gewerbepark“ sowie der Straßenausbau verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

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

5.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Auf der nördlich und westlich angrenzenden Bundesstraße B 20 entstehen verkehrsbedingte Lärmemissionen. Bei der Straßenverkehrszählung 2015 wurden hier DTV-Werte von 15.232 Kfz, 13.072 LV und 2.160 SV erhoben.

Aufgrund der Umwidmung der Planungsflächen in ein Gewerbegebiet sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung zu erwarten.

Auf der angrenzenden Straße „Im Gewerbepark“ entstehen bereits Emissionen durch den hier verlaufenden Verkehr der umliegenden gemischten und gewerblichen Nutzungen sowie der bestehenden Nutzung im Geltungsbereich selbst. Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Gewerbeflächen zu erwarten.

Auf den umliegenden Straßen ist bereits eine Vorbelastung durch die umliegenden Nutzungen sowie den bestehenden Gewerbebetrieb vorhanden.

Durch die Bauleitplanung ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms durch den betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr auf den genannten Straßen sowie innerhalb der umliegenden Bauflächen zu rechnen.

Während des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der u. a. der anlagenbezogene Verkehr und dessen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen untersucht wurden.

Der anlagenbezogene Verkehr wird ausnahmslos die angrenzende Ortsstraße „Im Gewerbepark“ nutzen. Diese mündet auf die Dalkinger Straße sowie die Pinzinger Straße.

Es ist davon auszugehen, dass der durch das Planvorhaben neu induzierte Verkehr dem bestehenden Verkehr der umliegenden Straßen deutlich untergeordnet sein wird. Es tritt eine Vermischung des Verkehrs ein.

Die Anforderungen an die TA Lärm werden nicht erfüllt, es sind keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und Nutzungen sind somit nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

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

Auf der Planungsfläche selbst sowie im unmittelbaren Umfeld bestehen bereits gemischte und gewerbliche Betriebe. Hier entstehen bereits Immissionen durch die betriebsbedingten Nutzungen. Auf die Planungsflächen selbst hat dies keine Auswirkungen.

Durch die Gewerbeflächenenerweiterung ist mit einem Anstieg der betriebsbedingten Immissionen im Umfeld zu erwarten.

Im Umfeld bestehen mit den gemischten Nutzungen jedoch auch Wohnnutzungen, die zum Teil selbstständig, zum Teil aber auch als Betriebsleiterwohnung einzustufen sind. Wohnnutzungen sind grundsätzlich vor schädlichen Emissionen zu schützen.

Während des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der sowohl der Bestandsbetrieb innerhalb der Planungsflächen, die umliegenden Bestandsnutzungen als auch die neu geplanten Gewerbeflächen untersucht wurden.

Im Ergebnis müssen die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert werden.

Mithilfe der festgesetzten Emissionskontingente können die zulässigen Immissionsrichtwertanteile bei Berücksichtigung der Vorbelastung aller anderen Betriebsflächen am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen oder Nutzungskonflikte zu erwarten.

Sportanlagen

Südlich der Planungsflächen, südlich der Pinzinger Straße, grenzen verschiedene Sportanlagen an. Hier sind Tennisplätze und Sommerstockbahnen mit einem zugehörigen Vereinsheim und Parkplätzen zu finden, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Pinzinger Straße“ (07.08.1998) als Flächen für Spiel- und Sportanlagen festgesetzt wurden.

Aufgrund der Umwidmung der Flächen in ein Gewerbegebiet sind Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Sportanlagen nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

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

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

Diese sind entsprechend zu dulden.

Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet. Die nächstgelegene Hofstelle befindet sich in einer Entfernung von 370 m in Richtung Süden. Zwischen den Gewerbeflächen und der bestehenden Hofstelle sind großflächige Waldflächen vorhanden. Es sind weder negative Auswirkungen der Hofstelle auf das Gewerbegebiet noch vom Gewerbegebiet auf die bestehende Hofstelle zu erwarten

5.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im näheren und weiteren Umfeld Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmäler vor.

Bedeutende, von Bebauung freizuhaltende Sichtachsen sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

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 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

5.4 Biotope

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

Das nächstgelegene Flachland-Biotop „Feuchtstrukturen südwestlich Dalking“ (Nr. 6742-0063-006) befindet sich rund 25 m nordwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 20.

Eine negative Beeinträchtigung des Biotops ist aufgrund der Distanz sowie der dazwischen liegenden Bundesstraße nicht zu erwarten.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

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

In ca. 30 m nordwestlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Eine negative Beeinträchtigung der Schutzziele ist durch die Planung nicht zu erwarten, da der Großteil der Planungsflächen bereits bebaut ist und gewerblich genutzt wird.

Für die Erweiterung der Gewerbeflächen sowie die Niederschlagswasserentsorgung sind im südlichen und westlichen Geltungsbereich Flächen erforderlich, die als Waldflächen einzustufen sind. Durch die vorgesehene künftige Nutzung der Flächen ist eine Rodung des Waldes auf diesen Flächen erforderlich. Eine Erhaltung ist nicht möglich.

Für die Rodung von Wald bedarf es einer Erlaubnis durch die untere Forstbehörde im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese Rodungserlaubnis

kann durch eine andere behördliche Genehmigung ersetzt werden, sofern die waldgesetzlichen Vorschriften vollumfänglich beachtet werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG).

Vor der Fällung der Bäume sind die Waldbestände auf Spalten- und Höhlenquartiere zu untersuchen. Dies ist entsprechend zu dokumentieren. Eine Fällung ist als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

Ein sogenannter Waldumbau findet auf diesen Flächen nicht statt.

Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die zu erwartenden Eingriffe in die vorhandenen Waldflächen mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt und auf externen Flächen verbindlich zugeordnet. Zusätzlich dazu erfolgt eine Erstaufforstung auf einer zugeordneten Ausgleichsfläche.

Damit können die Eingriffe in die bestehenden Waldflächen naturschutz- und forstfachlich ausgeglichen werden (siehe hierzu auch Kap. 5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Der Bereich der Gewerbeflächen, innerhalb derer eine Bebauung gegen äußere Einwirkungen oder gegen Naturgewalten geschützt werden muss (Baumfallzone), ist in Abstimmung mit der Forstbehörde mit 25 m gekennzeichnet.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches und der konkreten Vorhabenplanung zur Betriebserweiterung sind eine Durch- und Eingrünung der Gewerbeflächen sowie der Erhalt von Gehölzen nur schwer zu realisieren bzw. nicht möglich.

Im Nordwesten des Flurstücks Nr. 254/1 befindet sich im Bestand eine Mauer, die der Einfriedung und dem Sichtschutz dient, direkt auf der Grundstücksgrenze. Daran schließen sich unmittelbar Lagerflächen an. Begrünungsmaßnahmen sind hier somit nicht möglich.

Auf dem Flurstück Nr. 892 sind ebenfalls Gewerbeflächen vorgesehen. Aufgrund der geplanten Nutzung sowie bestehender/ umverlegter Leitungen sowie notwendiger Betriebszufahrten mit entsprechendem Platzbedarf für den gewerblichen Verkehr ist eine Eingrünung nur erschwert möglich.

Eine Erhaltung der bestehenden Gehölze auf den Flurstücken Nr. 893/1, 901/2, 913/28 und 913/29 ist aufgrund der Vorhabenplanung (Gebäude, interne Verkehrsflächen, Lagerflächen) nicht möglich. Die Flächen werden in der Eingriffsbilanzierung entsprechend mitberücksichtigt.

Der Gehölzbestand im Nordwesten, parallel zum Verlauf der Bundesstraße, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Dieser ist von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eingriffe sind ebenfalls nicht geplant oder notwendig. Somit bleibt dieser erhalten.

Gemäß der Vorhabenplanung ist eine Eingrünung der Gewerbeflächen in Richtung Süden vorgesehen. Demgemäß erfolgt die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen entlang der Pinzinger Straße.

Die nicht überbauten oder betrieblich genutzten Gewerbeflächen sollen bepflanzt und begrünt werden.

5.6 Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

5.7 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur verbindlichen Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Planungsflächen bereits zum Großteil bebaut und gewerblich genutzt werden. Da sich die Planungsflächen im Umfeld von Straßen, Gebäuden und technischen Infrastrukturen befinden, sind sie bereits anthropogen geprägt.

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

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

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

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

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

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

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

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Gewerbeflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotsstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Geltungsbereich bereits zum Großteil bebaut und gewerblich genutzt wird sowie an bereits bebaute Siedlungsflächen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Weiding bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Bundesstraße, Verkehr, gewerbliche Nutzungen, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

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

Aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Freiflächen kann derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Ein Teil der überplanten Flächen ist derzeit mit Gehölzen/ Wald bestanden, die potentiell als Brutplatz dienen können. Hierfür erfolgt ein angemessener naturschutz- und forstfachlicher Ausgleich.

Zusammenfassendes Ergebnis

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

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

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

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

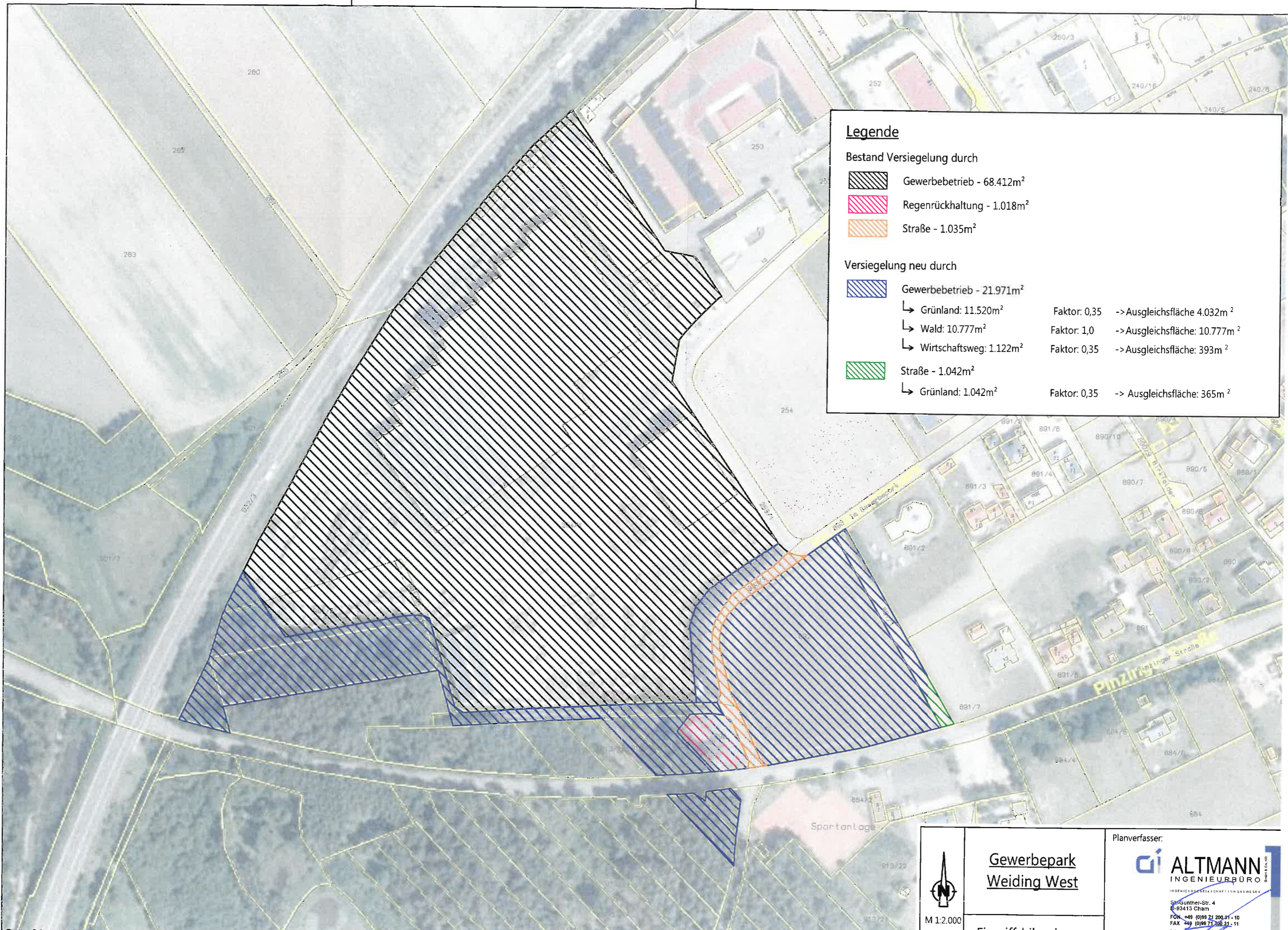
Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	bereits gewerbliche Nutzung, Bebauung und Versiegelung vorhanden, Strauch- und Gehölzstrukturen ausschließlich in den Randbereichen vorhanden, im Umfeld ebenfalls bebaute/versiegelte Flächen sowie Straßen, teilweise Landwirtschaft und Forstflächen betroffen, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und Biotop	mittel
Boden	Landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, bereits tw. versiegelt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit, nicht versickerungsfähig	gering
Wasser	mittlerer Grundwasserflurabstand, keine Oberflächengewässer vorhanden	gering
Klima/Luft	Freie Lage mit gutem Luftaustausch ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug, westlicher Ortsrand	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage am westlichen Ortsrand, Fernwirkung in Richtung Süden und Südosten, Umfeld landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch gewerbliche Gebäude, Straßen und technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

5.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen werden nur die Flächen betrachtet, die bislang land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, für die bislang keine Baugenehmigung vorlag sowie die Flächen für die Regenrückhaltung.




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

Eine detaillierte Darstellung der verschiedenen Eingriffsflächen, unterschieden nach Grünland, Wald und Wirtschaftsweg, kann der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung entnommen werden.






Legende

Bestand Versiegelung durch

-  Gewerbebetrieb - 68.412m²
-  Regenrückhaltung - 1.018m²
-  Straße - 1.035m²

Versiegelung neu durch

-  Gewerbebetrieb - 21.971m²
 - ↳ Grünland: 11.520m² Faktor: 0,35 -> Ausgleichsfläche 4.032m²
 - ↳ Wald: 10.777m² Faktor: 1,0 -> Ausgleichsfläche: 10.777m²
 - ↳ Wirtschaftsweg: 1.122m² Faktor: 0,35 -> Ausgleichsfläche: 393m²
-  Straße - 1.042m²
 - ↳ Grünland: 1.042m² Faktor: 0,35 -> Ausgleichsfläche: 365m²


 M 1:2.000

**Gewerbepark
Weiding West**

Eingriffsbilanzierung

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Str. 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

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eingriffe in Waldflächen mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt, um die Eingriffe naturschutzfachlich zu kompensieren.

Der vorhandene Waldbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits stark von der vorhandenen gewerblichen Nutzung, der Pinzinger Straße sowie der Bundesstraße B20 geprägt. Somit sind die betroffenen Waldflächen bereits von allen Seiten baulich geprägt. Die Randbereiche der Waldflächen sind bereits „ausgedünnt“ und nicht vollständig bestockt. Hier haben sich bereits niedrigwachsende Sträucher und Laubgehölze etabliert.



Blick über das bisherige Regenüberlaufbecken auf Flur Nr. 899 und den angrenzenden Waldrand

Im Bauleitplanverfahren wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Cham einer Waldrodung grundsätzlich zugestimmt, jedoch eine Ersatzaufforstung bisher forstlich nicht genutzter Grundstücke als forstfachlicher Ausgleich gefordert, um einen waldrechtlichen Versagungsgrund aufgrund der vergleichsweise gering vorhandenen Bewaldung im Gemeindegebiet zu verhindern.

Die Erhaltung des Waldes steht im öffentlichen Interesse, Eingriffe sind an anderer Stelle zu ersetzen.

Während des Verfahrens wurden von der Gemeinde verschiedene Flächen im Gemeindegebiet auf ihre Eignung für eine Ersatzaufforstung geprüft. Im Ergebnis konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden.

Auch der Erwerb neuer Flächen im Gemeindegebiet scheiterte an der fehlenden Verfügbarkeit.

Ein sogenannter „Funktionsausgleich“ im Gemeindewald scheitert ebenfalls an fehlenden Flächen und Möglichkeiten.

Aus diesem Grunde entschied sich die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham und dem AELF, auf der externen Ausgleichsfläche mit der

geplanten Streuobstwiese zusätzlich eine Fläche mit Waldeigenschaft anzulegen, da eine Aufforstung ebenfalls eine ökologische Aufwertung des Flurstücks darstellt.

Die Anlage eines standortgerechten Laub- oder Laubmischwaldes mit gestuftem Waldmantel ist ebenfalls ein ökologisch hochwertiger Zielzustand, der aus Sicht des Naturschutzes gleichwertig zu beurteilen ist wie die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Beides kann kombiniert auf der 5.000 m² großen Teilfläche dieses Grundstücks umgesetzt werden.

Dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kann damit vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Für die Eingriffe in Grünland und den Wirtschaftsweg wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 herangezogen.

Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,35 für die Eingriffe ins Grünland und den Wirtschaftsweg begründet sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke
- Vorschlag von Baumpflanzungen in den Randbereichen
- Hinweis auf die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit wenig Blaulichtanteil und max. 3000 Kelvin)
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Kein Eingriff in die vorhandenen Grundwasserverhältnisse
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzungen zur Regenrückhaltung
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine notwendige Ausgleichsfläche von insgesamt 15.567 m² (1,56 ha).

5.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Ausgleichsflächen ist somit notwendig.

Der erforderliche naturschutz- und forstfachliche Ausgleich wird auf folgenden externen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes Weiding und Cham erbracht:

Flurstück Nr. 238 (TF) der Gemarkung Dalking, Gemeinde Weiding

Eigentümer: Gemeinde Weiding

Lage: nördlicher Ortsrand von Weiding, Bundesstraße B 20 und Flurweg im Norden, Zelzer Bach im Osten, landwirtschaftliche Nutzflächen im Süden und Westen

Ziel: Anpflanzung einer Streuobstwiese mit extensiv Begrünung

Ausgangszustand: bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt, keine Gehölze vorhanden

Ersatzaufforstung:

Zusätzlich zur Entwicklung einer Streuobstwiese wird als forstfachlicher Ausgleich im östlichen Grundstücksbereich ein standortgerechter Laub- oder Laubmischwald mit einem gestuften Waldmantel hin zum angrenzenden Zelzer Bach sowie westlich vorgelagert des Waldbestands als Übergang zur Streuobstwiese angelegt.

Die Ersatzaufforstung erfolgt auf 50 % der Fläche (2.500 m²).

Dabei werden standortheimische Gehölze unter der Verwendung von autochtonem Pflanzgut punktuell in einem 2 m x 2 m Raster angepflanzt.

Die Pflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen. Biotop- und Höhlenbäume sind zu markieren.

Das Ausmähen der Bäume hat nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach der Pflanzung je nach Baumwachstum zu erfolgen. Der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden.

Hin zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen sowie zum Gewässer ist ein mind. 1,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

Bei der Anlage von Zäunen ist aus Gründen des Artenschutzes ein Abstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Boden einzuhalten.

Die Ersatzaufforstung hat, wie die Anlage der Streuobstwiese, innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Eine Erstaufforstung auf 100 % der Fläche ist nicht möglich, da sich die Entwicklung einer Streuobstwiese mit der benachbarten Schule, den angrenzenden Ausgleichsflächen aus dem Baugebiet „An der Europaallee“ sowie der hier vorgesehenen Wohnnutzungen als geeignete Nutzung entwickeln soll.

Für die Erstaufforstung bisher forstlich nicht genutzter Flächen ist eine Erstaufforstungsgenehmigung nach Art 16 Abs. 1 BayWaldG beim AELF Cham notwendig.

Flurstück Nr. 523/1 (TF) der Gemarkung Cham, Gemeinde Cham

Eigentümer: Gewerbebetrieb

Ziel: Herstellung und Bewirtschaftung von extensiv Grünland

Ausgangszustand: bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzt, keine Gehölze vorhanden, im Osten grenzt der Quadfeldmühlbach mit Ufergehölzen an, im Nordwesten und Westen besteht ein Flurweg, Grundwassermessstellen vorhanden, oberirdische Freistromleitungen vorhanden, Fläche teilweise vernässt, Flächen liegen im FFH- und Vogelschutzgebiet und in einem Wiesenbrütergebiet:

FFH-Gebiet: Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung (DE6741371.03)

Vogelschutzgebiet: Regentaläue und Chamtbal mit Roetelseeweihergebiet (DE6741471.03)

Negative Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen auf die Schutzgebiete und -ziele sind nicht zu erwarten.

Flurstück Nr. 523/1 (TF) und 523 (TF) der Gemarkung Cham, Gemeinde Cham

Eigentümer: Gewerbebetrieb

Ziel: Herstellung und Bewirtschaftung von extensiv Grünland

Diese Ausgleichsfläche ist an sich nicht für die Kompensation des Baugebietes „Gewerbepark Weiding West“ erforderlich.

Da sich die Fläche jedoch im unmittelbaren Umfeld der o.g. Ausgleichsfläche befindet und im Eigentum derselben Firma liegt, ist es in Abstimmung mit der UNB möglich, diese Flächen zusammenhängend gemäß einem ökologischen Gesamtkonzept zu entwickeln und ein eigenständiges Ökokonto anzulegen.

Aufgrund der Lage, der standorttypischen Bedingungen (hoher Grundwasserstand, kiesiger Untergrund), der umliegenden Nutzungen sowie artenschutzrechtlichen Schutzgebiete sind diese Flächen für eine Erstaufforstung nicht geeignet.



Blick von Westen in Richtung Osten auf die Ausgleichsflächen am Quadfeldmühlbach mit Freistromleitung

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch den betroffenen Gewerbebetrieb selbst und in Abstimmung mit der Gemeinde Weiding.

Die Umsetzung der festgesetzten Satzung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

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

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

Die festgesetzten Ausgleichsflächen können durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in ihrer forst-, natur- und artenschutzrechtlichen Funktion und Qualität gesteigert werden.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

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

Die konkrete Anfrage sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des neuen Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Weiding umfasst 9,5 ha.

Der Geltungsbereich wurde bisher sowohl gewerblich als auch land- und forstwirtschaftlich genutzt.

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

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Ziel der Gemeinde Weiding ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung und der Stabilisierung der örtlichen Wirtschaft und Finanzkraft der Gemeinde, die Voraussetzungen für den Fortbestand des Gewerbes zu stärken. Hierzu soll einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur betrieblichen Entwicklung und bedarfsgerechten Erweiterung eröffnet werden.

Andere Planungsalternativen ergaben sich aufgrund der bereits bestehenden Betriebsflächen, der hier bereits vorhandenen Gebäude und Lagerflächen, nicht.

Für die vorliegende Planung konnten von der Firma die umliegenden Nachbargrundstücke erworben werden.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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

Die vorliegende Bauleitplanung dient der langfristigen Standortsicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes. Damit können sowohl der Standort als auch die damit verbundenen Arbeitsplätze in Weiding gehalten und gesichert sowie ein Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Region geleistet werden.

Mit der Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes Vorort können Versiegelungen im Außenbereich bzw. eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann damit entsprochen werden.

Mit einer Entwicklung auf Betriebsflächen im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebes kann an die bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen von Weiding angeknüpft werden.

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

Die Planungsflächen liegen im Naturpark Oberer Bayerischer Wald (NP-00007).

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

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

6.2.2 Landschaftsplan

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

6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

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

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden und Westen grenzt die Bundesstraße B 20 mit Randgehölzen an den Geltungsbereich an. Dahinter erstrecken sich land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Osten grenzen gewerblich, gemischte und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Straße „Im Gewerbepark“ an. Im Süden setzen sich Forstflächen, die Prinzingler Straße und Sportanlagen (Tennis, Eisstockbahn) fort.

Die Planungsflächen werden bereits überwiegend gewerblich genutzt. Es sind bereits gewerblich genutzte Gebäude, öffentliche und private Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen und ein Regenüberlaufbecken vorhanden.



Blick von Süden auf das bestehende Regenüberlaufbecken und die bestehende Einfahrt in den Gewerbepark, im Hintergrund bestehende Gewerbebauten innerhalb des Geltungsbereiches

Die verbleibenden Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, weitere Teilflächen sind bewaldet. Entlang der bestehenden Straße im Süden befindet sich eine Böschung mit Bewuchs.

Der Geltungsbereich ist über die Straße „Im Gewerbepark“ im Osten und die Prinzingler Straße im Süden erschlossen und leicht von Norden (398,20 m ü.NN) nach Süden (392,30 m ü.NN) geneigt.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf der angrenzenden Bundesstraße sowie den umliegenden Ortsstraßen. Daneben entstehen Emissionen durch den Gewerbelärm auf den Planungsflächen selbst sowie den Betriebsflächen im Umfeld. Somit sind die Planungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits überwiegend eine gewerbliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen. Auf der Prinzing Straße verläuft der lokale Radwanderweg Nr. 13 (schwarz auf gelb).

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

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Geltungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Ein kleiner Teil der Planungsflächen wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche oder Flurweg genutzt, die Randbereiche sind mit Wald bewachsen. Entlang der bestehenden Straße im Süden befindet sich eine Böschung mit jungen Birken. Amtlich kartierte Biotope sind jedoch nicht vorhanden.



Blick von Süden auf die Geländeböschung mit Wall und Bewuchs

In der Umgebung bestehen gewerbliche Nutzungen, Straßen, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

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

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



Blick von Norden auf die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie den für den Straßenausbau vorgesehenen Flurweg

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

Die Eingriffsflächen in den Naturraum Wald sind separat zu betrachten.

6.3.3 Schutzgut Boden

Der überwiegende Teil der Planungsflächen ist bereits versiegelt und wird gewerblich genutzt. Der verbleibende Teil wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Randbereiche sind mit Wald bewachsen.

Beim Flurstück Nr. 892, Gemarkung Weiding handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer durchschnittlichen Bodenzahl von ca. 57. Dies ist für den Landkreis Cham ein sehr guter Wert. Diese Fläche geht im Falle einer Bebauung der landwirtschaftlichen Produktion verloren. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Im Zuge der geplanten Betriebserweiterung wurde von dem betroffenen Gewerbebetrieb eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Aus dieser ging u.a. hervor, dass sich nach einer Mutterbodenschicht, die sich im Bereich des Bestandsbetriebes aus einer 10 bis 20 cm dicken Auffüllung aus sandigen, schwach schluffigen Kiesen zusammensetzt, eine Schicht aus Tonen mit unterschiedlich hohen sandigen und schluffigen Anteilen sowie Feinsanden anschließt. Einlagerungen von Steinen bzw. Blöcke sind hierin nicht ausgeschlossen.

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Dolinen, Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

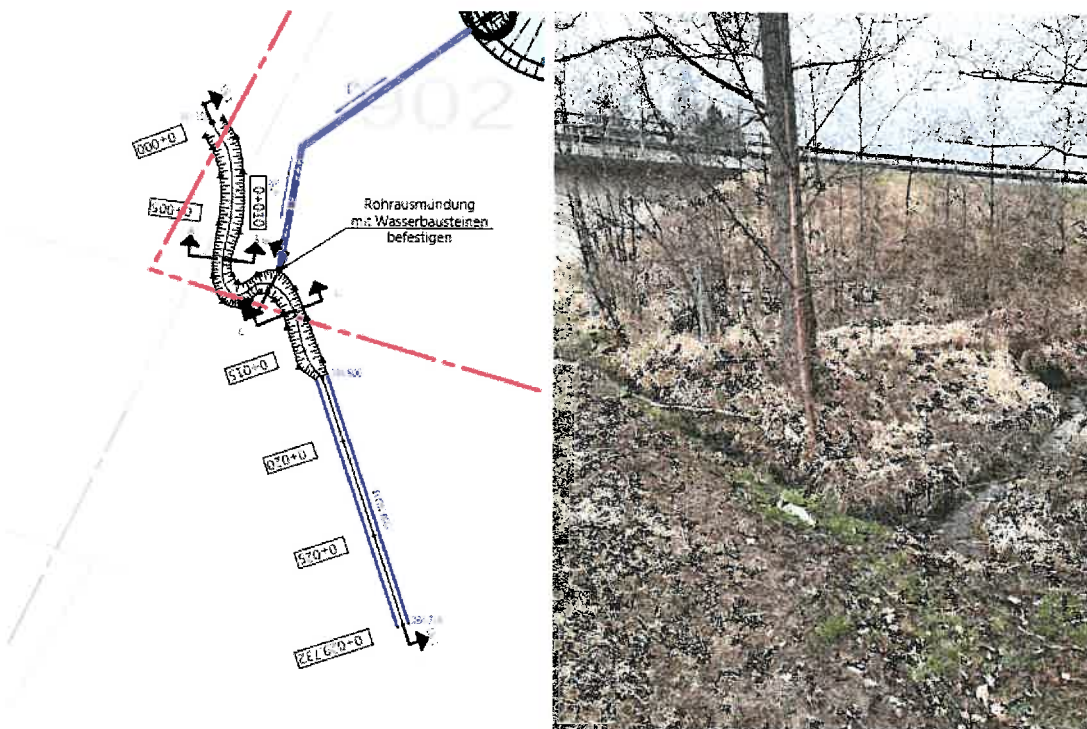
Innerhalb der Planungsflächen liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

Eine Altlastenverdachtsfläche, welche unter der Katasternummer 37200074 geführt wird, befindet sich ca. 150 m östlich des beplanten Gebietes. Diese Altablagerung umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m² bei einem geschätzten Volumen von 1.500 m³. Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen oder Auffüllungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten ÜSG. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 902 der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding) befindet sich ein offenes Gewässer. Dieses Gewässer kommt aus Richtung Nordwesten, ist unter der Bundesstraße B 20 und der Pinzinger Straße verrohrt und verläuft anschließend wieder als offenes Gewässer weiter in Richtung Süden zum Rettenhofer Bach und später in den Zelzer Bach.



Links: Auszug Erschließungsplanung mit Lage und Verlauf des tachymetrisch vermessenen, offenen Gewässers im Westen des Geltungsbereiches, o.M.; rechts: Blick auf das offene Gewässer, im Hintergrund B 20

Die Lage sowie der Verlauf des offenen Gewässers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Graben wird von einem wassersensiblen Bereich begleitet, innerhalb dessen ein Teil der Planungsflächen liegen. Die Umgrenzung des wassersensiblen Bereiches ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Es ist jedoch mit jahreszeitlich bedingten, unterschiedlich stark verlaufenden Schicht-/Kluftwasserhorizonten zu rechnen.

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

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

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

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden und Westen grenzt die Bundesstraße B 20 mit Randgehölzen an den Geltungsbereich an. Dahinter erstrecken sich land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Osten grenzen gewerblich, gemischte und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Straße „Im Gewerbepark“ an. Im Süden setzen sich Forstflächen, die Prinzingler Straße und Sportanlagen (Tennis, Eisstockbahn) fort.

Die Planungsflächen werden bereits überwiegend gewerblich genutzt. Es sind bereits gewerblich genutzte Gebäude, öffentliche und private Verkehrsflächen, Parkplätze, Lagerflächen und ein Regenüberlaufbecken vorhanden.

Ein kleiner Teil der Planungsflächen wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche oder Flurweg genutzt, die Randbereiche sind mit Wald bewachsen. Entlang der bestehenden Straße im Süden befindet sich eine Böschung mit Bewuchs.

Der Geltungsbereich ist leicht von Norden (398,20 m ü.NN) nach Süden (392,30 m ü.NN) geneigt.

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

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

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

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

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Östlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich die gewerblich und gemischt genutzten Siedlungsflächen von Weiding. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Süden.

Das Ortsbild von Weiding ist geprägt von Wohnhäusern, gewerblich und gemischt genutzten Bebauungen, Straßen und technischen Infrastrukturen. Eine mit ihrer Höhe für das Ortsbild markante Kirche o.ä. ist nicht vorhanden.

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



Blick von Süden über das angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstück auf die bestehenden Gewerbeflächen mit Bebauung



Blick von Osten auf die bestehende Einfahrt ins Betriebsgelände, im Hintergrund bestehende Bebauung

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planungsflächen sowie im Umfeld sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

6.4.1 Schutzgut Mensch

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

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen der Bundesstraße B 20, der Ortsstraßen sowie der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Immissionen entstehen. Durch eine schalltechnische Kontingentierung können negative Auswirkungen auf das Umfeld und Nutzungskonflikte vermieden werden.

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

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch das Gewerbegebiet im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Dieser wird sich mit dem bestehenden Verkehr jedoch vermischen.

Auf den Planungsflächen findet bereits eine gewerbliche Nutzung statt.

Zur Erschließung und für den betriebsinternen Verkehr werden die bereits ausgebauten Straßen genutzt. Im Zuge der Planung erfolgt der Ausbau des südöstlichen Flurweges bzw. eine Verlagerung der südlichen Straße nach Osten.

Eine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs durch Zu- und Ablieferung ist nicht zu erwarten.

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

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

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen auf nachfolgender verbindlicher Bauleitplänebene (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können Auswirkungen minimiert werden.

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

6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Damit erfolgte bereits teilweise eine Versiegelung und Bebauung. Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume vollständig verändert. Der Verlust von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

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

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an

Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

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

6.4.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich wurde bisher forst-, landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Damit erfolgten bereits teilweise eine Versiegelung und Bebauung.

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

Eine Altlastenverdachtsfläche befindet sich ca. 150 m östlich des beplanten Gebietes. Negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Deswegen sind private Rückhaltungen notwendig.

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

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

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

6.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser kann in den vorgesehenen Regenrückhaltebecken gesammelt werden. Die Vorreinigung erfolgt ebenfalls auf Privatgrund. Der Drosselabfluss aus den Rückhaltebecken erfolgt einerseits in das angrenzende, offene Gewässer, andererseits in die bestehende Mischwasserentlastungsleitung.

Die jeweiligen Drosselabflussmengen werden in Abstimmung mit dem WWA im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens definiert.

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft ein offenes Gewässer (Gewässer III. Ordnung), welcher im Verlauf teilweise verrohrt ist. Aufgrund des Baches liegen die Planungsflächen teilweise im wassersensiblen Bereich.

Wesentliche Umgestaltungen von Gewässern bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Zulassung.

Das offene Gewässer wird weder durch bauliche Anlagen noch durch die geplanten Regenrückhaltebecken verlegt, verrohrt oder überbaut. Eine negative Beeinträchtigung des Gewässers ist somit nicht zu erwarten.

Hochwasserabflüsse sind der Gemeinde nicht bekannt und sind nicht zu erwarten.

Hochwasserrisiken ergeben sich für die geplante Bebauung nicht.

Grundsätzlich sind nach § 77 WHG Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

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

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

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

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann Eingriffe geringfügig minimieren.

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

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

Eine bauliche Entwicklung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Süden zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch aufgrund der Flächengröße der Erweiterung nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbebauten im Umfeld der Planungsflächen sowie dem Bestandsbetrieb wahrgenommen werden.

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

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

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

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Ausgleichsfläche würde nicht aufgewertet werden. Die Erstaufforstung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bliebe aus.

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

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

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung (GRZ, BMZ)
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzung ortstypischer Dachformen und -farben
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung von maximalen EFOK- und Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Ausschluss von Werbeanlagen auf dem Dach und Ausschluss von Blink- und Wechsellicht

6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

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

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen in der Gemeinde Weiding vorgesehen.

6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbiidauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte die Durchführung einer Baugrunduntersuchung.

Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

6.9 Zusammenfassung

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

Der vorliegende Bedarf bedingt die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des neuen Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Weiding umfasst 9,5 ha.

Die Gemeinde hat sich aufgrund des Bedarfes und nach Prüfung verschiedener Standortalternativen für die Realisierung einer Gewerbefläche im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Gewerbebetriebes entschieden.

Der Geltungsbereich wurde bisher forst- und landwirtschaftlich sowie gewerblich von der bereits genannten Firma genutzt. Somit sind bereits Versiegelungen und gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

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

Da der Geltungsbereich bereits gewerblich genutzt wird, ist die Zunahme der Immissionen im Umfeld, die durch die Erweiterung zu erwarten ist, als gering einzustufen. Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen im Umfeld genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt der Ausbau eines Flurweges bzw. die Verlagerung einer Straße nach Osten.

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

Es ist der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche bei der Realisierung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen anzunehmen. Durch die Festsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

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

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende gewerbliche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Geltungsbereich im Anschluss an Straßen und die bestehenden Siedlungsflächen von Weiding befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen werden. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können negative Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

6.10 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Weiding West“ in der Gemeinde Weiding, Stand: 15.01.2022

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

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

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbepark Weiding West" in der Gemeinde Weiding

Auftraggeber: Josef Rädlinger Bauunternehmen GmbH
Rädlinger-Allee 1
93413 Cham

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

Stand: 15.01.2022

INHALT

1.	AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG	1
2.	UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN.....	2
3.	GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG	2
3.1	IMMISSIONSRICHTWERTE UND IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE	3
3.2	IMMISSIONSORTE	3
3.3	KONTINGENTFLÄCHEN IM BESTAND - TEIL 1	4
3.4	ERMITTLUNG VON GESAMTIMMISSIONS- UND PLANWERTEN	5
3.5	FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN.....	5
3.6	ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE - TEIL 1	6
3.7	KONTINGENTFLÄCHEN IM BESTAND - TEIL 2	6
3.8	ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE - TEIL 2.....	7
3.9	ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE - BESTAND	7
3.10	KONTINGENTFLÄCHEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WEIDING WEST".....	8
3.11	BESTIMMUNG DER VORBELASTUNG FÜR DIE KONTINGENTIERUNG IM "GEWERBEPARK WEIDING WEST"	8
3.12	FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN "GEWERBEPARK WEIDING WEST"	9
4.	FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNG	10
4.1	ZULÄSSIGE SCHALLEMISSIONEN	10
4.2	EMISSIONSKONTINGENTE	11
4.3	NACHWEISE	12
4.4	WOHNNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH	12
5.	FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE.....	13
6.	ANLAGENBEZOGENER VERKEHR.....	13

ANHANG 1

Plan 1. Lageplan	1
Ergebnisse der Geräuschkontingentierung Bestand - Teil 1	2-6

ANHANG 2

Plan 1. Lageplan	1
Ergebnisse der Geräuschkontingentierung Bestand - Teil 2	2-6

ANHANG 3

Plan 1. Lageplan Kontingentierung Gewerbepark Weiding West	1
Ergebnisse der Geräuschkontingentierung Gewerbepark Weiding West	2-6
Plan 2. Beurteilungspegel Tag	7
Plan 3. Beurteilungspegel Nacht	8
BPlan Vorentwurf	9

1. AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Weiding plant mit vorliegendem Bebauungsplan neue Gewerbegebietsflächen im Westen von Weiding.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet ausgewiesen /1/. Das Gewerbegebiet befindet sich in der Gemarkung Weiding der Gemeinde Weiding südlich und östlich der Bundesstraße 20.



Grafik 1: Lage Bebauungsplan

Für die Planungsflächen dieses Bebauungsplans werden verbindliche Festsetzungen herausgearbeitet und zwar in Form von Lärmkontingenten nach DIN 45691.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei städtebaulichen Planungen und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Hierzu ist ein Konzept für die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile zu entwickeln. Hierzu werden Festsetzungen von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan getroffen.

Die Ermittlung der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe wird ebenfalls durch eine Kontingentierung in der Form vorgenommen als dass jedem bestehenden Betrieb eine gleich Geräuschemission zugeteilt wird.

2. UNTERLAGEN, NORMEN UND RICHTLINIEN

Folgende Unterlagen fanden Verwendung:

- /1/ BPlan-Vorentwurf. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbepark Weiding West". ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG vom 29.07.2021
- /2/ Gemeinde Weiding. Bebauungsplan "Pinzinger Straße" vom 07.08.1998
- /3/ Gemeinde Weiding. Flächennutzungsplan vom 11.10.1984

Folgende Normen, Richtlinien und Berechnungsvorschriften fanden Verwendung:

- /4/ DIN 45691. „Geräuschkontingentierung“. Dezember 2006
- /5/ DIN 18005. „Schallschutz im Städtebau“. Juli 2002
- /6/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). 09.06.2017

3. GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

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

Die Geräuschkontingentierungen werden in 5 Einzelschritten durchgeführt:

- Schritt 1: Geräuschkontingentierung für Bestandsbetriebe Teil 1 mit BPlan GE Pinzinger Straße
- Schritt 2: Geräuschkontingentierung für Bestandsbetriebe (Teil 2) ohne westliche Teilflächen im BPlan GE Pinzinger Straße (zur Ermittlung der LIK für IO 3 im Geltungsbereich des BPlans GE Pinzinger Straße)
- Schritt 3: Geräuschkontingentierung für BPlan Gewerbepark Weiding West inklusive Übernahme der LEK aus Schritten 1 bis 2 unter Berücksichtigung der Vorbelastung aller Teilflächen (ohne Bestandsflächen im Geltungsbereich des BPlans "Gewerbegebiet Weiding West").

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

3.1 IMMISSIONSRICHTWERTE UND IMMISSIONSRICHTWERTANTEILE

DIN 18005 und TA Lärm nennen hierfür folgende Immissionsrichtwerte:

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

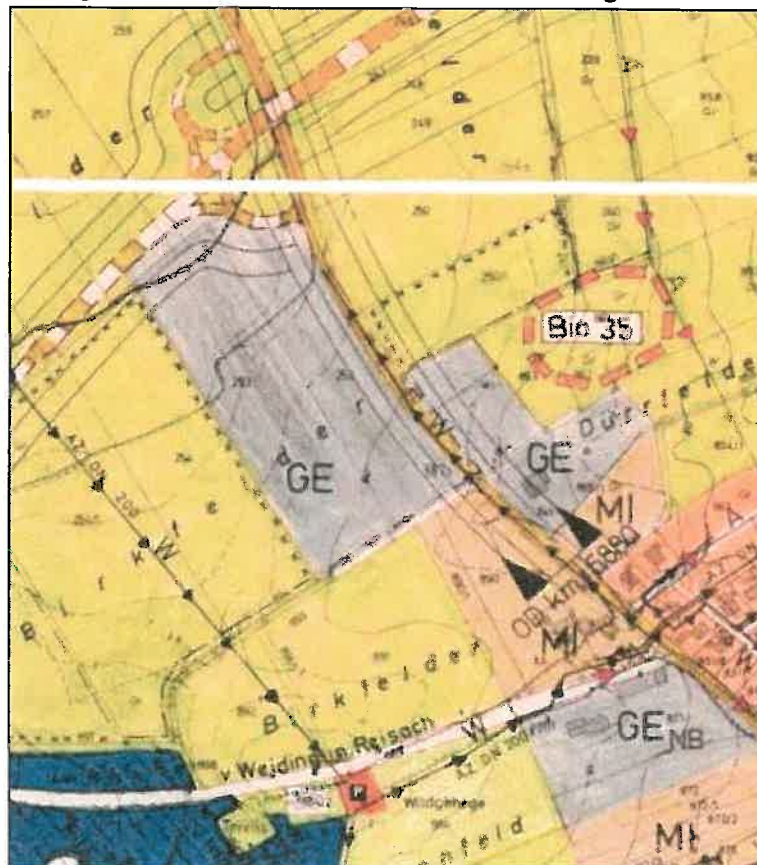
Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm / DIN 18005 (Orientierungswerte) sind für den Fall der Ermittlung der Vorbelastung mit den Gesamtimmissionswerten nach DIN 45691 gleichzusetzen.

Da sich östlich und südöstlich des Bebauungsplans weitere Gewerbeflächen befinden wird diese Vorbelastung mit einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ermittelt (siehe oben). Es liegen keine Informationen zu Auflagen in Baugenehmigungen oder rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Die Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung wird in der Form durchgeführt, dass jeder bestehende Betrieb die gleichen flächenabhängigen Emissionen erhält.

3.2 IMMISSIONSORTE

Die umliegenden und maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten bzw. im Außenbereich. Für Immissionsorte im Außenbereich wird das Schutzziel wie in einem Misch- oder Dorfgebiet angesetzt.



Grafik 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

Die Berechnungen werden durchgeführt für die Immissionsorte:

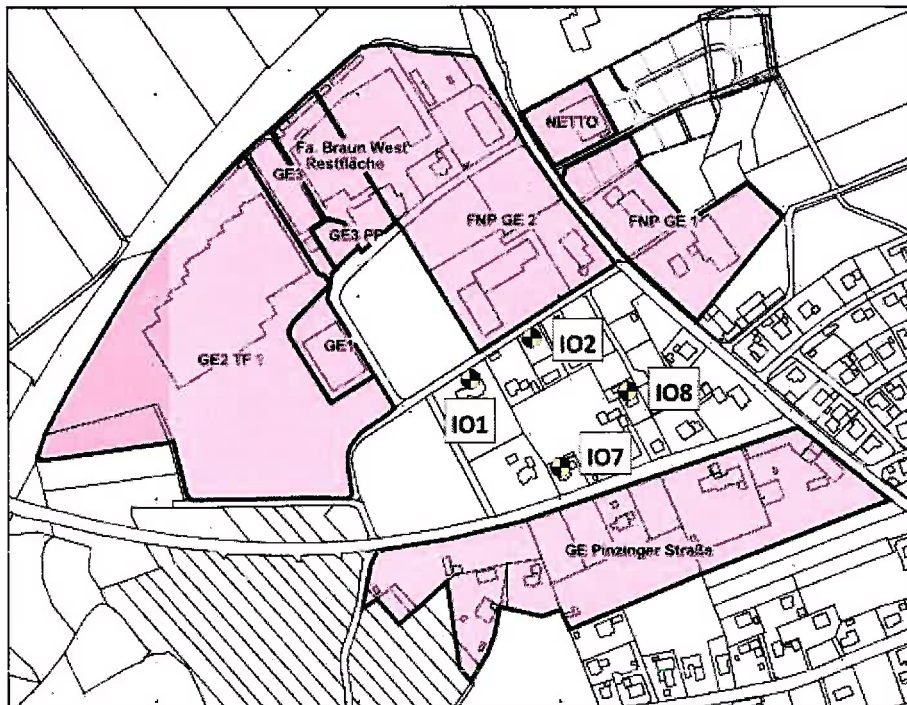
IO 1	Im Gewerbepark 16	unbeplanter	Fl.Nr. 891/2 Gmk Weiding
IO 2	Im Gewerbepark 20	Innenbereich	Fl.Nr. 891/8 Gmk Weiding
IO 3	Pinzinger Straße 3	GE	Fl.Nr. 884/3 Gmk Weiding
IO 4	Rettenbachweg 3	Aussenbereich	Fl.Nr. 158/2 Gmk Weiding
IO 5	Weidinger Straße 5	MD	Fl.Nr. 407 Gmk Habersdorf
IO 6	Herrholzstraße 2	Aussenbereich	Fl.Nr. 274 Gmk Dalking
IO 7	Pinzinger Straße 10	Aussenbereich	Fl.Nr. 891/5 Gmk Weiding
IO 8	Birkfelder 8	MI	Fl.Nr. 890/8 Gmk Weiding

Tabelle 1: Maßgebliche Immissionsorte

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

3.3 KONTINGENTFLÄCHEN IM BESTAND - TEIL 1

Die Teilflächen im Bestand wurden entsprechend der Realnutzung, des Bebauungsplans "Pinzinger Straße" und des Flächennutzungsplans in Ansatz gebracht.



Grafik 3: Kontingentflächen Bestandsnutzung

3.4 ERMITTLUNG VON GESAMTIMMISSIONS- UND PLANWERTEN

Unter Zugrundelegung einer möglichen Vorbelastung an einzelnen Immissionsorten lassen sich die Planwerte gemäß nachfolgender Tabelle festhalten.

I-Ort	Name	Gesamt- immissions- wert L_{GI} DIN18005		Vorbelastung L_{Vor}		Planwert L_{PI}	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		1	Im Gewerbepark 16	65	50	---	---
2	Im Gewerbepark 20	65	50	---	---	65	50
3	Pinzinger Straße 3	65	50	---	---	65	50
4	Rettenbachweg 3	60	45	---	---	60	45
5	Weidinger Straße 5	60	45	---	---	60	45
6	Herrnholzstraße 2	60	45	---	---	60	45
7	Pinzinger Straße 10	60	45	---	---	60	45
8	Birkfelder 8	60	45	---	---	60	45

Tabelle 2: Gesamtimmissions- und Planwerte

3.5 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} und die dadurch bedingten Immissionskontingente L_{IK} erfolgt unter Berücksichtigung von oben definierten Teilflächen und den entsprechenden Entfernungen zwischen den Immissionsorten und den Schwerpunkten dieser Teilflächen unter ausschließlicher Berücksichtigung der Pegelminderung (ΔL_{ij}) durch die Entfernung (nach DIN 45691).

Die zu kontingentierenden Planflächen im Bestand wurde in 9 Teilflächen gegliedert. Zur Abgrenzung siehe Übersichtslageplan im Anhang 1 und oben. Dabei wurden den Teilflächen die Betriebsflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen zugeordnet.

Folgende grundlegenden Angaben können dokumentiert werden:

Teilfläche	Größe	IO1	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO7	IO8
Fa. Braun West	6.339	58,5	58,9		67,4	76,1	62,5	62,2	62,1
FNP GE 1	17.036	58,8	55,8		67,6	77,6	67,5	59,3	55,3
FNP GE 2	45.183	54,3	50,8		67,3	76,7	64,3	59,4	57,9
GE1	4.665	54,0	57,0		64,8	76,2	65,5	59,1	60,5
GE2 TF1	61.132	58,2	60,5		64,8	75,6	64,8	61,5	62,9
GE3	4.353	58,7	59,6		67,2	75,9	62,5	62,4	62,6
GE3 PP	1.255	56,6	57,7		66,5	76,1	63,9	60,9	61,2
GE Pinzinger Str.	48.074	58,3	58,8		62,0	77,6	69,6	52,6	55,7
NETTO	4.425	59,7	57,6		68,4	77,2	65,5	61,7	59,6

Tabelle 3: Differenzen zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent

Die gemäß DIN 45691 aus obigen Rahmenbedingungen errechenbaren Emissionskontingente können für die Teilflächen des Bebauungsplans wie folgt an-

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

gegeben werden: Dabei ist zu berücksichtigen, dass abweichend von 4.6 der DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ für unterschiedliche Gebiete unterschiedlich hoch angesetzt wurden. Das Verfahren wurde nach Abschnitt A.4 der DIN 45691 durchgeführt.

Emissionskontingente		
Teilfläche	$L(EK)_T$	$L(EK)_N$
Fa. Braun West Restfläche	62	48
FNP GE 1	62	48
FNP GE 2	62	47
GE1	62	48
GE2 TF1	62	48
GE3	62	48
GE3 PP	62	48
GE Pinzinger Straße	62	48
NETTO	60	45

Tabelle 4: Emissionskontingente der Bestandsflächen

Die Zusatzkontingente betragen für einzelne Sektoren zwischen 0 und maximal 12 dB.

Sektoren mit Zusatzkontingenten				
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	35,0	177,0	0	0
B	177,0	197,3	2	1
C	197,3	290,9	3	12
D	290,9	35,0	3	9

Tabelle 5: Zusatzkontingente nach Richtungssektoren (Abgrenzung siehe Anhang 1 Seite 6)

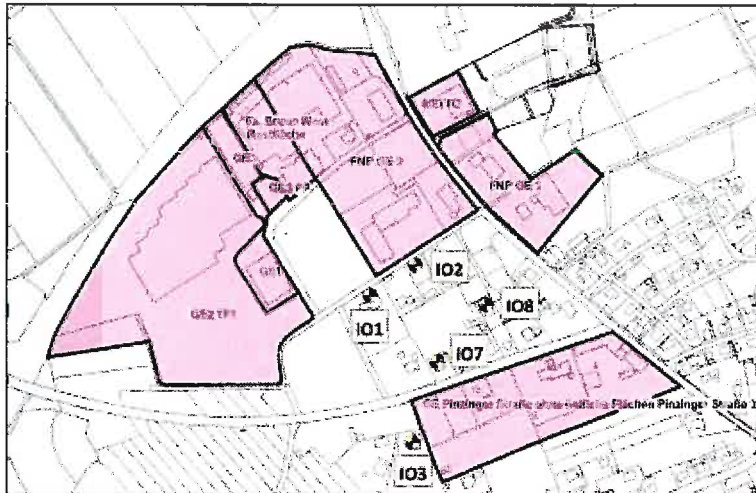
3.6 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE - TEIL 1

Die Immissionskontingente LIK sind im Anhang 1 auf den Seiten 2 und 3 dokumentiert. Diesen sind die Zusatzkontingente der einzelnen Richtungssektoren (Anhang 1 Seite 6) hinzu zu addieren.

3.7 KONTINGENTFLÄCHEN IM BESTAND - TEIL 2

Zur Ermittlung des Immissionskontingents für Immissionsort 3 (Pinzinger Straße 6) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pinzinger Straße" wurde eine weitere Kontingentierung ohne die Teilfläche des Bebauungsplans "Pinzinger Straße" durchgeführt.

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022



Grafik 4: Kontingentflächen Bestandsnutzung ohne Teilfläche West im BPlan "Pinzinger Straße"

3.8 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE - TEIL 2

Die Immissionskontingente LIK sind im Anhang 2 auf den Seiten 2 und 3 dokumentiert. Hier ist ausschließlich das Immissionskontingent des Immissionsortes 3 von Relevanz.

3.9 ERMITTLUNG DER IMMISSIONSKONTINGENTE - BESTAND

Die Immissionskontingente der einzelnen Teilflächen am Beurteilungspegel der Immissionsorte sind für den Tag und die Nacht in nachstehenden Tabellen wiedergegeben. Diese sind von den Bestandsbetrieben verbindlich einzuhalten.

Teilfläche	LEK T	IO1	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO7	IO8
Fa. Braun West	62	44,7	42,3	37,4	35,8	28,1	41,7	39,0	39,1
FNP GE 1	62	47,5	48,5	41,9	38,7	29,7	39,9	45,0	49,0
FNP GE 2	62	56,3	57,7	46,2	43,3	34,9	47,3	49,1	50,7
GE1	62	46,7	41,7	38,3	35,9	25,5	36,2	39,5	38,2
GE2 TF1	62	53,7	49,4	48,0	47,1	37,2	48,0	48,4	47,0
GE3	62	41,8	38,8	34,6	33,2	25,5	38,8	36,0	35,8
GE3 PP	62	38,4	35,3	30,4	28,5	19,8	32,0	32,0	31,8
GE Pinzinger Str.	62	52,5	50,0	56,8	48,8	34,3	42,2	58,2	53,1
NETTO	60	38,8	38,8	32,4	30,1	22,3	33,9	34,8	36,8
LIK		60,0	59,5	57,9	52,2	41,3	52,4	57,9	56,8

Tabelle 6.1: Immissionskontingente Tag

Teilfläche	LEK T	IO1	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO7	IO8
Fa. Braun West	48	30,7	28,3	23,4	21,8	22,1	33,7	25,0	25,1
FNP GE 1	48	33,5	34,5	27,9	24,7	24,7	31,9	31,0	35,0
FNP GE 2	47	42,3	42,7	31,2	28,3	28,9	38,3	34,1	35,7
GE1	48	32,7	27,7	24,3	21,9	20,5	28,2	25,5	24,2
GE2 TF1	48	39,7	35,4	34,0	33,1	32,2	40,0	34,4	33,0

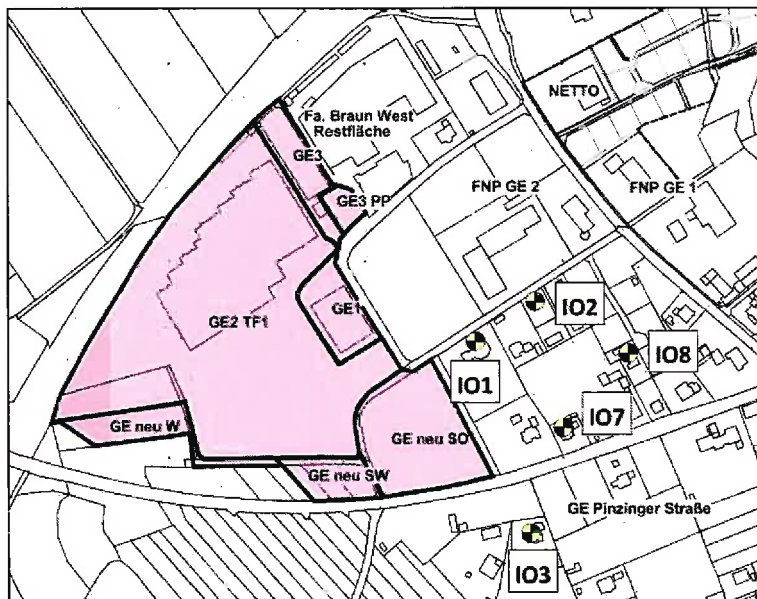
Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Gewerbepark Weiding West" in 93495 Weiding Stand: Januar 2022

GE3	48	27,8	24,8	20,6	19,2	20,5	30,8	22,0	21,8
GE3 PP	48	24,4	21,3	16,4	14,5	14,8	24,0	18,0	17,8
GE Pinzinger Str.	48	38,5	36,0	42,8	34,8	39,3	34,2	42,2	39,1
NETTO	45	23,8	23,8	17,4	15,1	16,3	24,9	19,8	21,8
LIK		45,6	44,9	43,8	38,1	36,3	44,1	43,8	42,5

Tabelle 6.2: Immissionskontingente Nacht

3.10 KONTINGENTFLÄCHEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK WEIDING WEST"

Die Kontingentflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Weiding West" setzen sich aus Bestandsflächen und neu hinzukommenden Flächen zusammen.



Grafik 5: Kontingentflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark West"

3.11 BESTIMMUNG DER VORBELASTUNG FÜR DIE KONTINGENTIERUNG IM "GEWERBEPARK WEIDING WEST"

Die Vorbelastung der Immissionsorte ohne die Bestandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Weiding West" wird aus der energetischen Subtraktion der Immissionskontingente der Bestandsflächen (GE1, GE2 TF1, GE3 und GE3 PP) vom Gesamtimmisionskontingent aller Bestandsflächen (Ergebnisse der Kontingentierungen Schritt 1 und 2) ermittelt.

Teilfläche	LEK T	IO1	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO7	IO8
Fa. Braun West	62	44,7	42,3	37,4	35,8	28,1	41,7	39	39,1
FNP GE 1	62	47,5	48,5	41,9	38,7	29,7	39,9	45	49
FNP GE 2	62	56,3	57,7	46,2	43,3	34,9	47,3	49,1	50,7

Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Gewerbepark Weiding West" in 93495 Weiding Stand: Januar 2022

GE1	62	46,7	41,7	38,3	35,9	25,5	36,2	39,5	38,2
GE2 TF1	62	53,7	49,4	48	47,1	37,2	48	48,4	47
GE3	62	41,8	38,8	34,6	33,2	25,5	38,8	36	35,8
GE3 PP	62	38,4	35,3	30,4	28,5	19,8	32	32	31,8
GE Pinzinger Str.	62	52,5	50	56,8	48,8	34,3	42,2	58,2	53,1
NETTO	60	38,8	38,8	32,4	30,1	22,3	33,9	34,8	36,8
LIK	60	59,5	57,9	52,2	41,3	52,4	57,9	56,8	
LIK ohne Bestandsflächen im BPlan = Vorbelastung		58,4	58,9	57,3	50,4	38,8	49,9	58,9	56,2

Tabelle 7.1: Vorbelastung Tag

Teilfläche	LEK T	IO1	IO2	IO3	IO4	IO5	IO6	IO7	IO8
Fa. Braun West	48	29,7	28,3	23,4	21,8	22,1	33,7	25	25,1
FNP GE 1	48	32,5	34,5	27,9	24,7	24,7	31,9	31	35
FNP GE 2	47	40,3	42,7	31,2	28,3	28,9	38,3	34,1	35,7
GE1	48	31,7	27,7	24,3	21,9	20,5	28,2	25,5	24,2
GE2 TF1	48	38,7	35,4	34	33,1	32,2	40	34,4	33
GE3	48	26,8	24,8	20,6	19,2	20,5	30,8	22	21,8
GE3 PP	48	23,4	21,3	16,4	14,5	14,8	24	18	17,8
GE Pinzinger Str.	48	36,5	36	42,8	34,8	39,3	34,2	42,2	39,1
NETTO	45	22,8	23,8	17,4	15,1	16,3	24,9	19,8	21,8
LIK		43,9	44,9	43,8	38,1	36,3	44,1	43,8	42,5
LIK ohne Bestandsflächen im BPlan = Vorbelastung		42,6	44,2	43,3	36,2	39,9	41,3	43,2	41,9

Tabelle 7.2: Vorbelastung Nacht

3.12 FESTLEGUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN "GEWERBEPARK WEIDING WEST"

Die Emissionskontingente der Bestandsflächen (GE1, GE2 TF1, GE3 und GE3 PP) werden aus der Kontingentierung der Bestandsbetriebe übernommen. Für die neu hinzukommenden Teilflächen GE neu W, GE neu SW und GE neu SO wird eine 3. Kontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung (= Kontingentierung aller Bestandsflächen abzüglich Immissionskontingente der Bestandsflächen im Geltungsbereich des BPlans "Gewerbepark Weiding West") durchgeführt.

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GE1	62	48
GE2 TF1	62	48
GE3	62	48
GE3 PP	62	48
GE neu SO	60	40
GE neu SW	66	46
GE neu W	66	48

Tabelle 8: Emissionskontingente BPlan Gewerbepark Weiding West

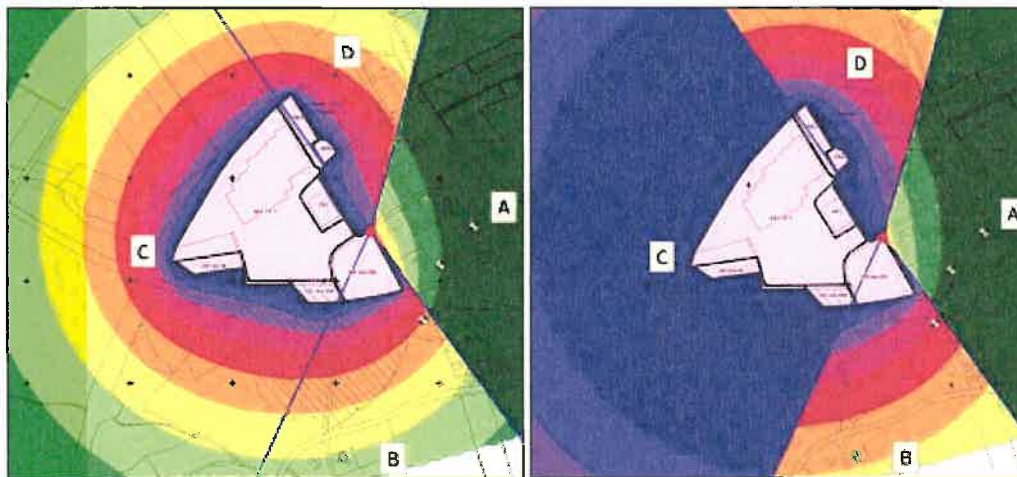
Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Gewerbepark Weiding West" in 93495 Weiding Stand: Januar 2022

Die Zusatzkontingente betragen für einzelne Sektoren zwischen 0 und maximal 21 dB.

Sektoren mit Zusatzkontingenten				
Sektor	Anfang	Ende	EK.zus.T	EK.zus.N
A	14,7	144,0	0	0
B	144,0	204,7	8	11
C	204,7	325,4	8	21
D	325,4	14,7	8	10

Tabelle 9: Zusatzkontingente BPlan Gewerbepark Weiding West

Mit den festgesetzten Emissionskontingente können die zulässigen Immissionsrichtwertanteile bei Berücksichtigung der Vorbelastung aller anderen Betriebsflächen am Tag und in der Nacht eingehalten werden.



Grafiken 6.1 und 6.2: Rasterlärmkarten Tag (l.) und Nacht (r.)

4. FORMULIERUNGSVORSCHLAG FESTSETZUNG

4.1 ZULÄSSIGE SCHALLEMISSIONEN

Durch bestehende Gewerbebetriebe im Einwirkungsbereich der Bebauungsplanung ist eine Vorbelastung gegeben. Diese wurde mit einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 in der Art vorgenommen, dass alle Bestandsbetriebe die gleichen flächenbezogenen Emissionskontingente aufweisen. Die Emissionsbeiträge der Bestandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Weiding West" wurden energetisch davon subtrahiert.

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

4.2 EMISSIONSKONTINGENTE

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

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
GE1	62	48	A	0	0
GE2 TF1	62	48	B	8	11
GE3	62	48	C	8	21
GE3 PP	62	48	D	8	10
GE neu SO	60	40			
GE neu SW	66	46			
GE neu W	66	48			

Referenzpunktkoordinaten:	4554866,37	5458695,28
Sektoren	Grad	
Sektor A	14,7	144,0
Sektor B	144,0	204,7
Sektor C	204,7	325,4
Sektor D	325,4	14,7

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

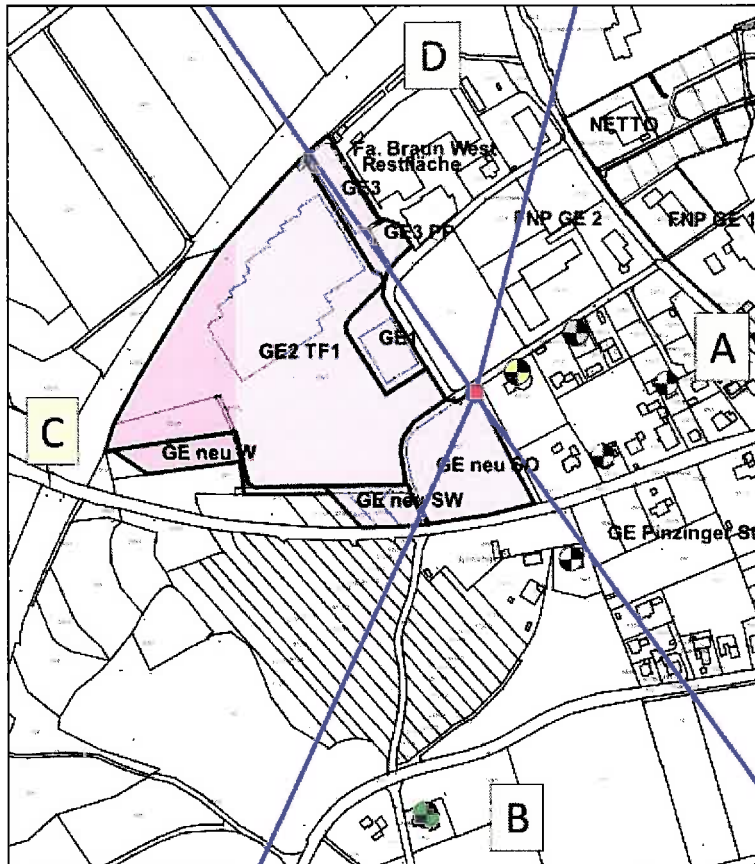
Erstreckt sich die Betriebsfläche über mehrere Teilflächen, so ist das Vorhaben zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2012-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Unabhängig von den festgesetzten Kontingenten sind an den nächstgelegenen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Weiding West" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbepark Weiding West“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.



4.3 NACHWEISE

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

4.4 WOHNNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH

Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig.

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

5. FORMULIERUNGSVORSCHLAG HINWEISE

- 5.1 Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Bauungsplanung sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.
- 5.2 Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
 - Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
 - Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- 5.3 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Weiding - Rathausplatz 1 - 93495 Weiding zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden

6. ANLAGENBEZOGENER VERKEHR

Neben dem Gewerbelärm sind nach TA Lärm gesondert die entstehenden Verkehrsrgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Diese sind in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück organisatorisch soweit wie möglich zu vermindern, soweit,

- a) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- b) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- c) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

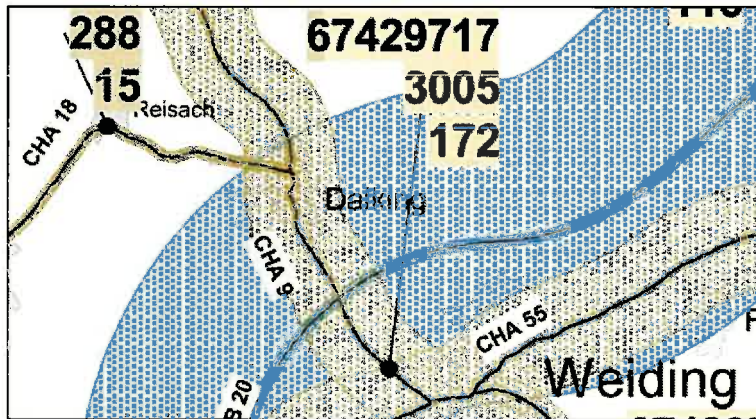
Diese Anforderungen gelten kumulativ!

Diese Anforderungen gelten gemäß Punkt 7.4 TA Lärm nicht in Gewerbegebieten!

Der anlagenbezogene Verkehr wird ausnahmslos die Gemeindestraße Im Gewerbepark nutzen. Diese mündet nach minimal 250m in die Dalkinger Straße (Kreisstraße CHA 9).

Die amtliche Zählstelle (ZSt.Nr. 67429717) befindet sich südöstlich des Plangebiets vor der Ortsgrenze von Weiding. Im Jahr 2015 befuhren 3.005 Kfz pro Tag im DTV (davon 172 Schwerverkehr) diese Straße. Im nördlichen Teil ist

das Verkehrsaufkommen durch die Gewerbegebiete deutlich höher anzusetzen.



Grafik 7: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte Landkreis Cham

Da davon auszugehen ist, dass der durch das Planvorhaben neu induzierte Verkehr dem bestehenden Verkehr der Dalkinger Straße deutlich untergeordnet sein wird, tritt eine Vermischung des Verkehrs ein.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Anforderungen der TA Lärm nicht erfüllt werden um Maßnahmen organisatorischer Art zu treffen.

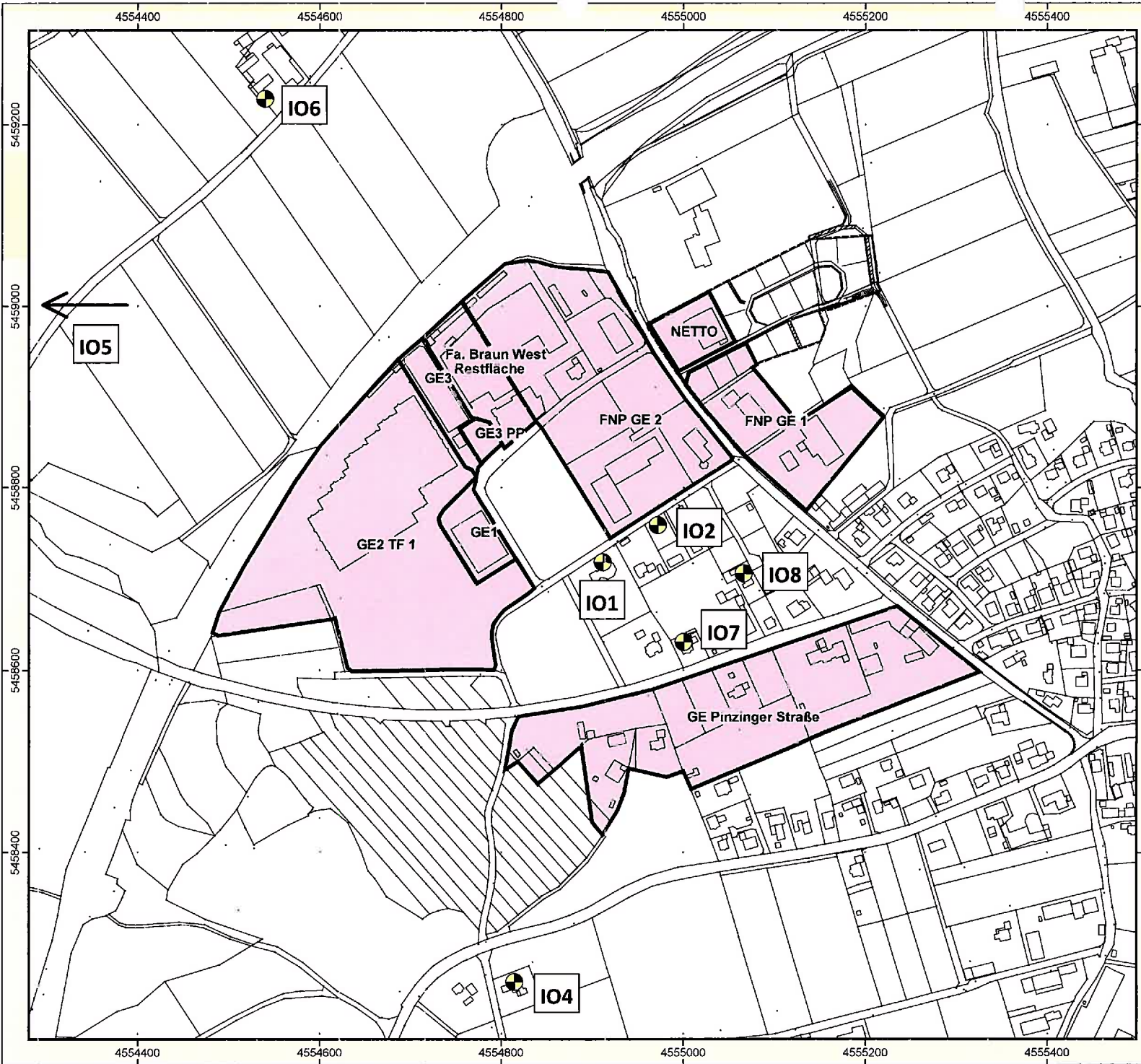
Cham, 15.01.2022

Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler

Anhang 1

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022

Anhang



Auftraggeber:
Fa. Josef Rädlinger
Projekt: SU zum BPlan Gewerbepark West
Projekt-Nr. 2021 - W - 056



Karte
1

Lageplan
Schallquellen und Immissionsorte
Kontingentierung zur Ermittlung der
Vorbelastung

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 26.11.2021
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 10.01.2022

Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Fläche
-  Flächenschallquelle



Maßstab 1:6000





SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung
RNAT0001

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Hermholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Gesamtimmissionswert L(GI)	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(Pl)	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Teilpegel						
			IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Hermholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Fa. Braun West Restfläche	8338,7	62	42,7	42,3	33,8	25,1	38,7	39,0	39,1
FNP GE 1	17035,5	62	45,5	48,5	36,7	26,7	36,9	45,0	49,0
FNP GE 2	45182,6	62	54,3	57,7	41,3	31,9	44,3	49,1	50,7
GE1	4665,4	62	44,7	41,7	33,9	22,5	33,2	39,5	38,2
GE2 TF1	61131,7	62	51,7	49,4	45,1	34,2	45,0	48,4	47,0
GE3	4353,4	62	39,6	38,8	31,2	22,5	35,8	36,0	35,3
GE3 PP	1254,5	62	36,4	35,3	26,5	16,8	29,0	32,0	31,3
GE Pinzinger Straße	48074,3	62	50,5	50,0	46,8	31,3	39,2	56,2	53,1
NETTO	4425,1	60	36,8	38,8	28,1	19,3	30,9	34,8	36,3
Immissionskontingent L(IK)			58,0	59,5	50,2	38,3	49,4	57,9	56,3
Unterschreitung			2,0	0,5	9,8	21,7	10,6	2,1	3,2



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung
RNAT0001

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Gesamtimmisionswert L(GI)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Teilpegel						
			IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Fa. Braun West Restfläche	8338,7	48	28,7	28,3	19,6	11,1	24,7	25,0	25,1
FNP GE 1	17035,5	48	31,5	34,5	22,7	12,7	22,9	31,0	35,0
FNP GE 2	45182,6	47	39,3	42,7	26,3	16,9	29,3	34,1	35,7
GE1	4665,4	48	30,7	27,7	19,9	8,5	19,2	25,5	24,2
GE2 TF1	61131,7	48	37,7	35,4	31,1	20,2	31,0	34,4	33,0
GE3	4353,4	48	25,6	24,8	17,2	8,5	21,8	22,0	21,3
GE3 PP	1254,5	48	22,4	21,3	12,5	2,8	15,0	18,0	17,8
GE Pinzinger Straße	48074,3	48	36,5	36,0	32,8	17,3	25,2	42,2	39,1
NETTO	4425,1	45	21,8	23,8	13,1	4,3	15,9	19,8	21,8
Immissionskontingent L(IK)			43,6	44,9	36,1	24,1	35,1	43,8	42,5
Unterschreitung			1,4	0,1	8,9	20,9	9,9	1,2	2,5



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung
RNAT0001

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Hermholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Fa. Braun West Restfläche	8338,7	58,5	58,9	67,4	76,1	62,5	62,2	62,1
FNP GE 1	17035,5	58,8	55,8	67,6	77,6	67,5	59,3	55,3
FNP GE 2	45182,6	54,3	50,8	67,3	76,7	64,3	59,4	57,9
GE1	4665,4	54,0	57,0	64,8	76,2	65,5	59,1	60,5
GE2 TF1	61131,7	58,2	60,5	64,8	75,6	64,8	61,5	62,9
GE3	4353,4	58,7	59,6	67,2	75,9	62,5	62,4	62,6
GE3 PP	1254,5	56,6	57,7	66,5	76,1	63,9	60,9	61,2
GE Pinzinger Straße	48074,3	58,3	58,8	62,0	77,6	69,6	52,6	55,7
NETTO	4425,1	59,7	57,6	68,4	77,2	65,5	61,7	59,6



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung
RNAT0001

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
Fa. Braun West Restfläche	62	48
FNP GE 1	62	48
FNP GE 2	62	47
GE1	62	48
GE2 TF1	62	48
GE3	62	48
GE3 PP	62	48
GE Pinzinger Straße	62	48
NETTO	60	45

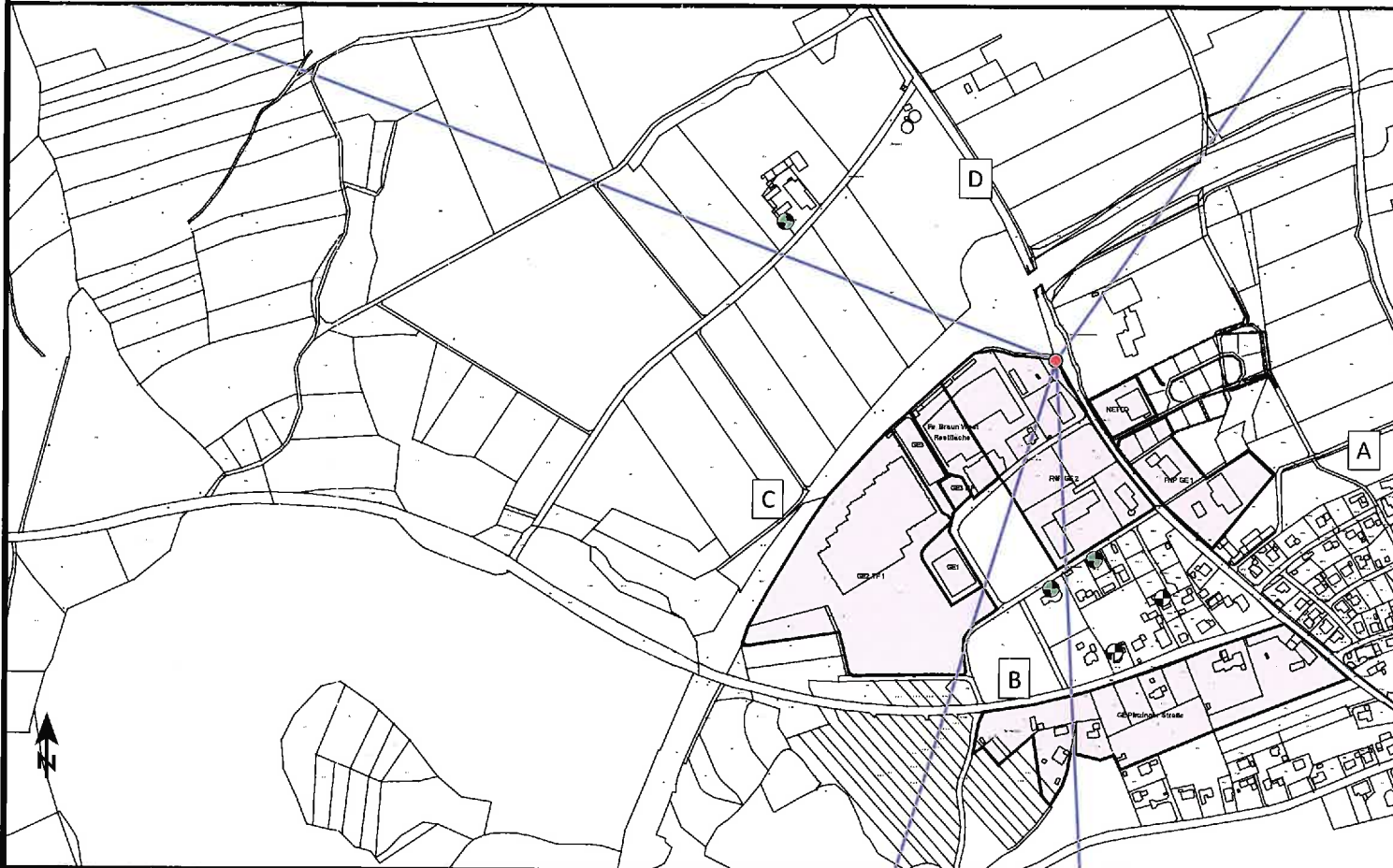
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



SU zum BPlan Gewerbepark West Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung RNAT0001

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

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



Referenzpunkt

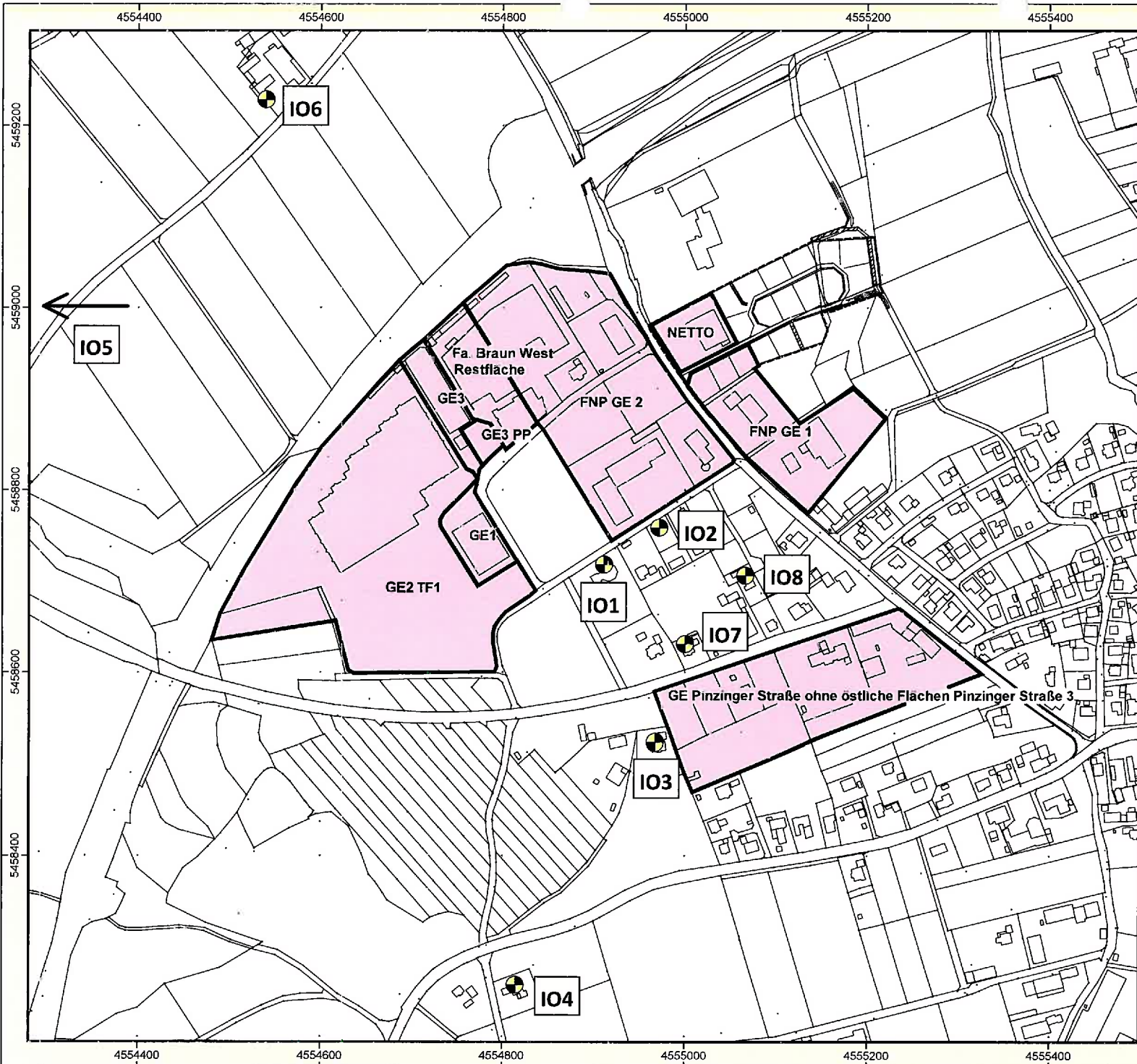
X	Y
4554917,06	5459036,12

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	35,0	177,0	0	0
B	177,0	197,3	2	1
C	197,3	290,9	3	12
D	290,9	35,0	3	9

Anhang 2

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West " in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022



Auftraggeber:
 Fa. Josef Rädlinger
 Projekt: SU zum BPlan Gewerbepark West
 Projekt-Nr. 2021 - W - 056



Karte

1

Lageplan
 Schallquellen und Immissionsorte
 Kontingentierung zur Ermittlung der
 Vorbelastung Pinzinger Straße 3

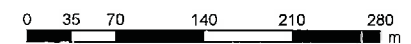
Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 26.11.2021
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 10.01.2022

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Fläche
- Flächenschallquelle
- Rechengebiet Lärm



Maßstab 1:6000



GEO.VER.S.U.M
 Planungs
 resser & Geiler



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung IO 3
RNAT0004

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Hermholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8		
Gesamtimmissionswert L(GI)	60,0	60,0	65,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0		
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Planwert L(PI)	60,0	60,0	65,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0		
Teilpegel										
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Hermholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Fa. Braun West Restfläche	8338,7	62	42,7	42,3	37,4	33,8	25,1	30,7	39,0	39,1
FNP GE 1	17035,5	62	45,5	48,5	41,9	36,7	26,7	36,9	45,0	49,0
FNP GE 2	45182,6	62	54,3	57,7	46,2	41,3	31,9	44,3	49,1	50,7
GE1	4665,4	62	44,7	41,7	38,3	33,9	22,5	33,2	39,6	38,2
GE2 TF1	61262,9	62	51,7	49,4	48,0	45,1	34,2	45,0	48,4	47,0
GE3	4353,4	62	39,6	38,8	34,6	31,2	22,5	35,8	36,0	35,8
GE3 PP	1254,5	62	36,4	35,3	30,4	26,5	16,8	29,0	32,0	31,8
GE Pinzinger Straße ohne TF West	33447,2	62	48,3	48,5	56,8	43,6	29,4	37,4	55,0	52,4
NETTO	4425,1	60	36,8	38,8	32,4	28,1	19,3	30,9	34,8	36,8
Immissionskontingent L(IK)			57,7	59,4	57,9	49,1	38,0	49,3	57,2	56,5
Unterschreitung			2,3	0,6	7,1	10,9	22,0	10,7	2,8	3,5



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung IO 3
RNAT0004

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	45,0	50,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	45,0	45,0	50,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0

Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	Teilpegel							
			IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Fa. Braun West Restfläche	8338,7	48	28,7	28,3	23,4	19,8	11,1	24,7	25,0	25,1
FNP GE 1	17035,5	48	31,5	34,5	27,9	22,7	12,7	22,9	31,0	35,0
FNP GE 2	45182,6	47	39,3	42,7	31,2	26,3	16,9	29,3	34,1	35,7
GE1	4665,4	48	30,7	27,7	24,3	19,9	8,5	19,2	25,6	24,2
GE2 TF1	61262,9	48	37,7	35,4	34,0	31,1	20,2	31,0	34,4	33,0
GE3	4353,4	48	25,6	24,8	20,6	17,2	8,5	21,8	22,0	21,8
GE3 PP	1254,5	48	22,4	21,3	16,4	12,5	2,8	15,0	18,0	17,8
GE Pinzinger Straße ohne TF West	33447,2	48	34,3	34,5	42,8	29,6	15,4	23,4	41,0	38,4
NETTO	4425,1	45	21,8	23,8	17,4	13,1	4,3	15,9	19,8	21,8
Immissionskontingent L(IK)			43,2	44,7	43,8	34,9	23,8	34,9	43,1	42,2
Unterschreitung			1,8	0,3	6,2	10,1	21,2	10,1	1,9	2,8



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung IO 3
RNAT0004

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Hermholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Fa. Braun West Restfläche	8338,7	58,5	58,9	63,8	67,4	76,1	62,5	62,2	62,1
FNP GE 1	17035,5	58,8	55,8	62,4	67,6	77,6	67,5	59,3	55,3
FNP GE 2	45182,6	54,3	50,8	62,4	67,3	76,7	64,3	59,4	57,9
GE1	4665,4	54,0	57,0	60,4	64,8	76,2	65,5	59,1	60,5
GE2 TF1	61262,9	58,2	60,5	61,9	64,8	75,7	64,8	61,5	62,9
GE3	4353,4	58,7	59,6	63,8	67,2	75,9	62,5	62,4	62,6
GE3 PP	1254,5	56,6	57,7	62,6	66,5	76,1	63,9	60,9	61,2
GE Pinzinger Straße ohne TF West	33447,2	59,0	58,8	50,5	63,6	77,8	69,9	52,2	54,9
NETTO	4425,1	59,7	57,6	64,1	68,4	77,2	65,5	61,7	59,5



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung zur Ermittlung der Vorbelastung IO 3
RNAT0004

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

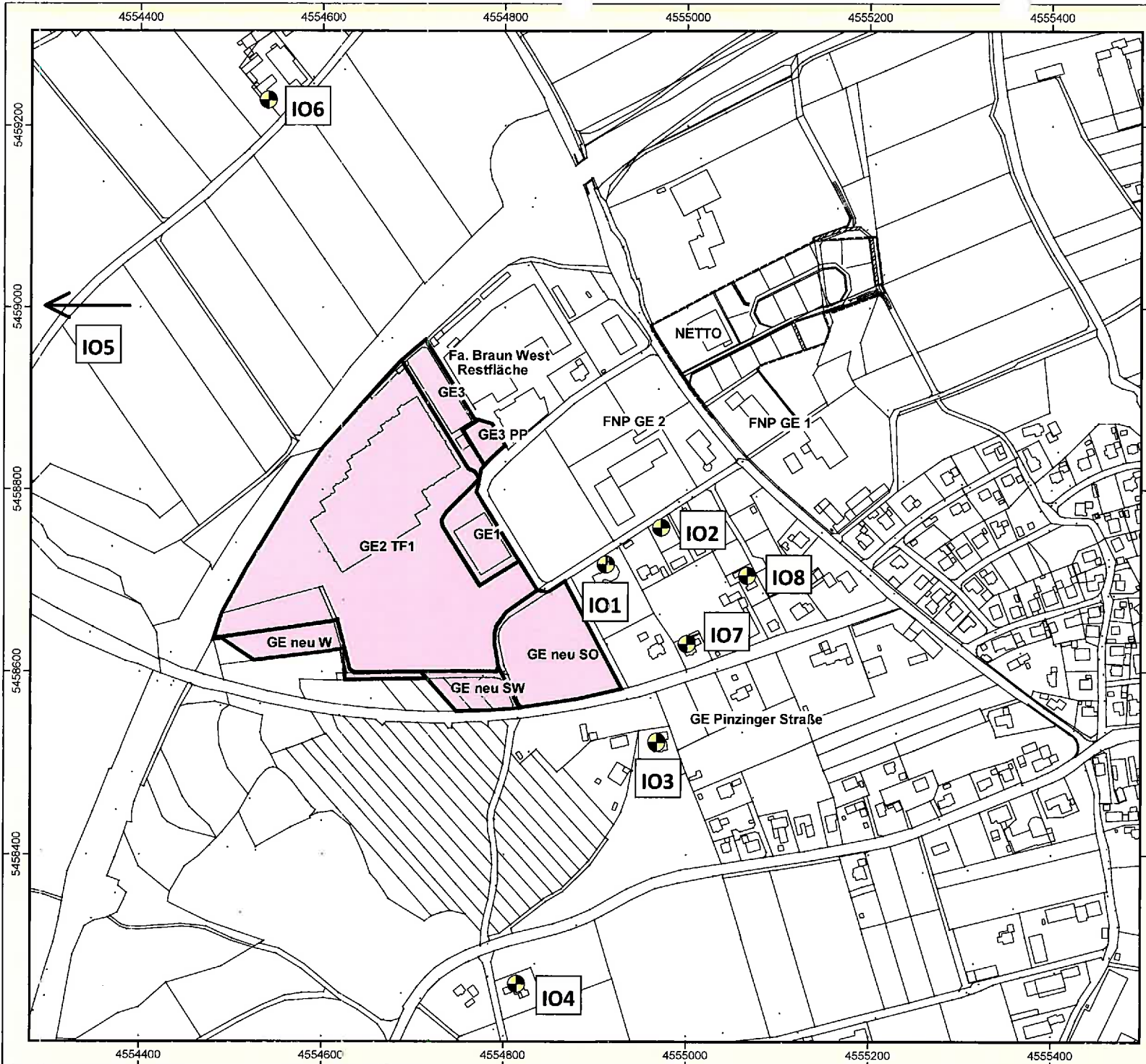
Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
Fa. Braun West Restfläche	62	48
FNP GE 1	62	48
FNP GE 2	62	47
GE1	62	48
GE2 TF1	62	48
GE3	62	48
GE3 PP	62	48
GE Pinzinger Straße ohne TF1	62	48
NETTO	60	45

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

Anhang 3

Schalltechnische
Untersuchung zum BPlan
"Gewerbepark Weiding
West" in 93495 Weiding
Stand: Januar 2022



Auftraggeber:
Fa. Josef Rädlinger
Projekt: SU zum BPlan Gewerbepark West
Projekt-Nr. 2021 - W - 056



Karte
1

Lageplan
Schallquellen und Immissionsorte
Kontingentierung Flächenneu-
ausweisungen

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 29.11.2021
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 10.01.2022

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort
- Fläche
- Flächerschallquelle
- Rechengebiet Lärm



Maßstab 1:6000



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



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung Gewerbepark Weiding West
RNAT0003

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort			IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Gesamtimmissionswert L(GI)			60,0	60,0	65,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			58,4	58,9	57,3	50,4	38,8	49,9	58,9	56,2
Planwert L(PI)			55,0	53,0	64,0	59,0	60,0	60,0	53,0	58,0
			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
GE1	4665,4	62	44,7	41,7	38,3	33,9	22,5	33,2	39,6	38,2
GE2 TF1	61262,9	62	51,7	49,4	48,0	45,1	34,2	45,0	48,4	47,0
GE3	4353,4	62	39,6	38,8	34,6	31,2	22,5	35,8	36,0	35,8
GE3 PP	1254,5	62	36,4	35,3	30,4	26,5	16,8	29,0	32,0	31,8
GE neu SO	12378,4	60	49,5	44,9	46,9	38,7	24,3	33,3	46,8	42,8
GE neu SW	3420,0	66	44,3	41,7	44,1	40,1	25,0	33,6	42,9	40,1
GE neu W	4359,6	66	40,9	39,2	39,6	38,7	27,0	35,8	39,2	37,7
Immissionskontingent L(IK)			55,0	52,2	52,0	47,9	36,2	46,7	52,0	49,9
Unterschreitung			0,0	0,8	12,0	11,1	23,8	13,3	1,0	8,1



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung Gewerbepark Weiding West
RNAT0003

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	45,0	50,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	42,6	44,2	43,3	36,2	39,9	41,3	43,2	41,9
Planwert L(PI)	41,0	37,0	49,0	44,0	43,0	43,0	40,0	42,0

		Teilpegel								
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
GE1	4665,4	48	30,7	27,7	24,3	19,9	8,5	19,2	25,6	24,2
GE2 TF1	61262,9	48	37,7	35,4	34,0	31,1	20,2	31,0	34,4	33,0
GE3	4353,4	48	25,6	24,8	20,6	17,2	8,5	21,8	22,0	21,8
GE3 PP	1254,5	48	22,4	21,3	16,4	12,5	2,8	15,0	18,0	17,8
GE neu SO	12378,4	40	29,5	24,9	26,9	18,7	4,3	13,3	26,8	22,8
GE neu SW	3420,0	46	24,3	21,7	24,1	20,1	5,0	13,6	22,9	20,1
GE neu W	4359,6	48	22,9	21,2	21,6	20,7	9,0	17,8	21,2	19,7
Immissionskontingent L(IK)			39,5	37,0	35,8	32,4	21,3	32,1	36,1	34,5
Unterschreitung			1,5	0,0	13,2	11,6	21,7	10,9	3,9	7,5



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung Gewerbepark Weiding West
RNAT0003

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO1 Im Gewerbepark 16	IO2 Im Gewerbepark 20	IO3 Pinzinger Straße 3	IO4 Rettenbachweg 3	IO5 Weidinger Straße 5	IO6 Herrholzstraße 2	IO7 Pinzinger Straße 10	IO8 Birkfelder 8
GE1	4665,4	54,0	57,0	60,4	64,8	76,2	65,5	59,1	60,5
GE2 TF1	61262,9	58,2	60,5	61,9	64,8	75,7	64,8	61,5	62,9
GE3	4353,4	58,7	59,6	63,8	67,2	75,9	62,5	62,4	62,6
GE3 PP	1254,5	56,6	57,7	62,6	66,5	76,1	63,9	60,9	61,2
GE neu SO	12378,4	51,4	56,0	54,1	62,2	76,6	67,6	54,1	58,2
GE neu SW	3420,0	57,0	59,7	57,2	61,3	76,3	67,7	58,5	61,2
GE neu W	4359,6	61,5	63,1	62,8	63,7	75,4	66,6	63,2	64,7



SU zum BPlan Gewerbepark West
Geräuschkontingentierung Gewerbepark Weiding West
RNAT0003

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GE1	62	48
GE2 TF1	62	48
GE3	62	48
GE3 PP	62	48
GE neu SO	60	40
GE neu SW	66	46
GE neu W	66	48

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

GEO.VER.S.UM

Planungs
ressier & G
emeinschaft
eiler

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

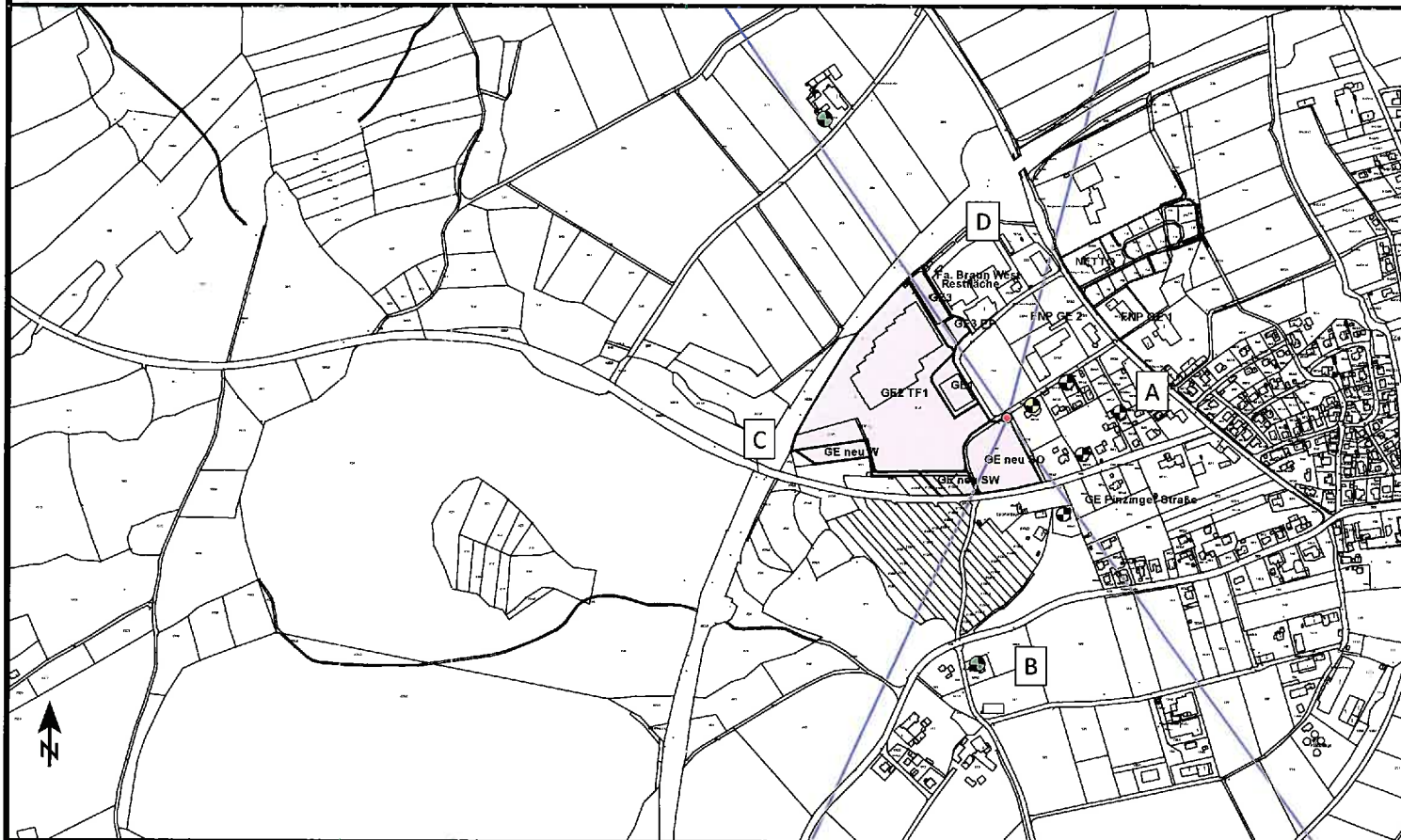
Anhang 3
Seite 5



SU zum BPlan Gewerbepark West Geräuschkontingentierung Gewerbepark Weiding West RNAT0003

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bbauungsplan:

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK,zus)$ ersetzt werden. Erstreckt sich die Betriebsfläche über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.



Referenzpunkt

X	Y
4554866,37	5458695,28

Sektoren mit Zusatzkontingenten

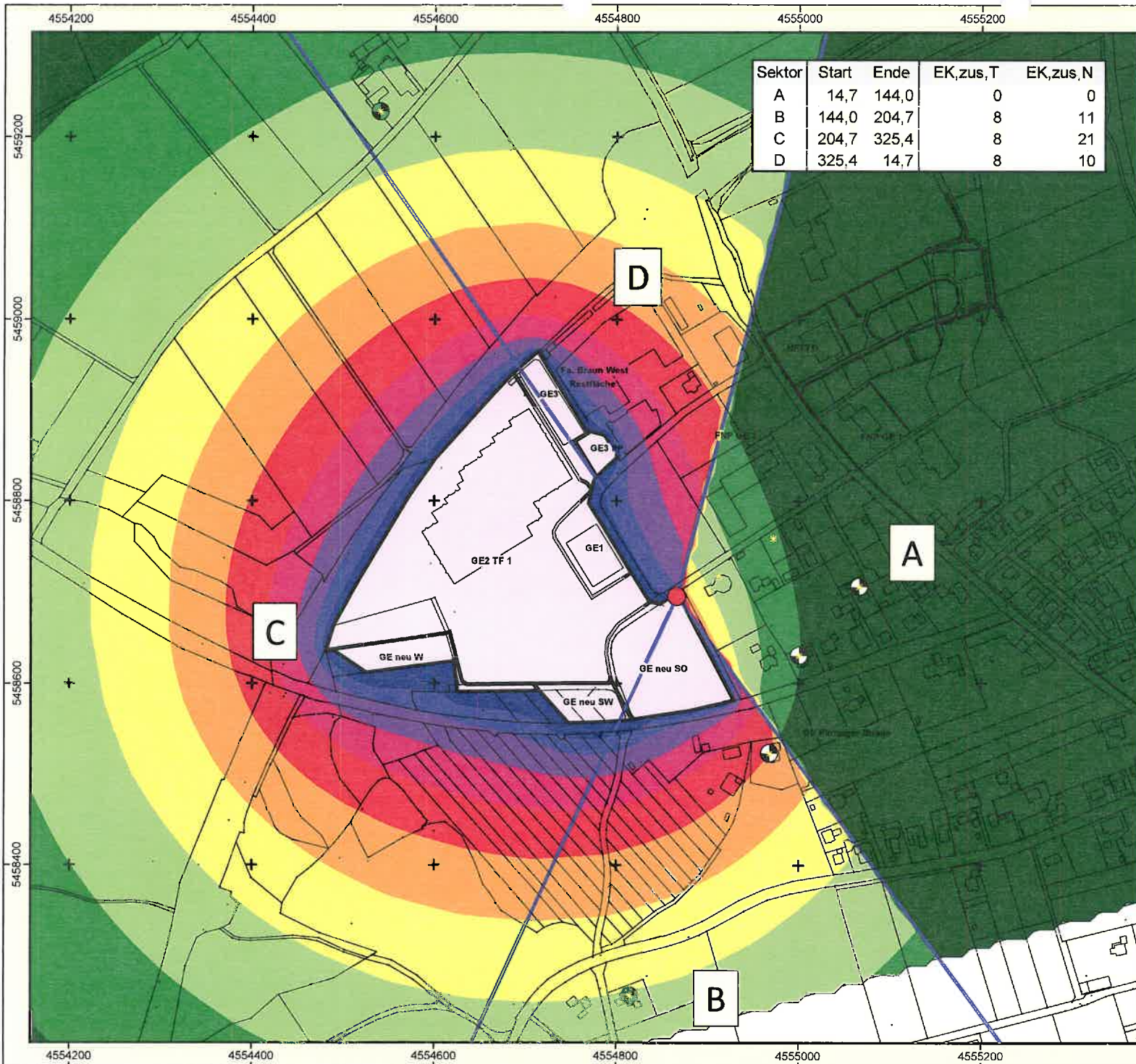
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	14,7	144,0	0	0
B	144,0	204,7	8	11
C	204,7	325,4	8	21
D	325,4	14,7	8	10

GEO.VER.S.UM

Planungs
ressier & **G**eiler

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

Anhang 3
Seite 6



Auftraggeber:
Fa. Josef Rädlinger
Projekt: SU zum BPlan Gewerbepark West
Projekt-Nr. 2021 - W - 056

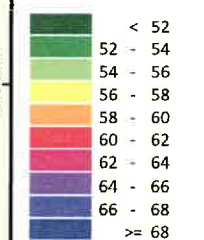


Karte
2

Kontingentierung BPlan
Beurteilung nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum TAG
Ergebnis-Nummer 3
 Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 14.01.2022
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 10.01.2022

Pegelwerte LrT
 in dB(A)

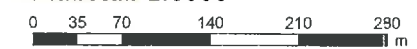


Zeichenerklärung

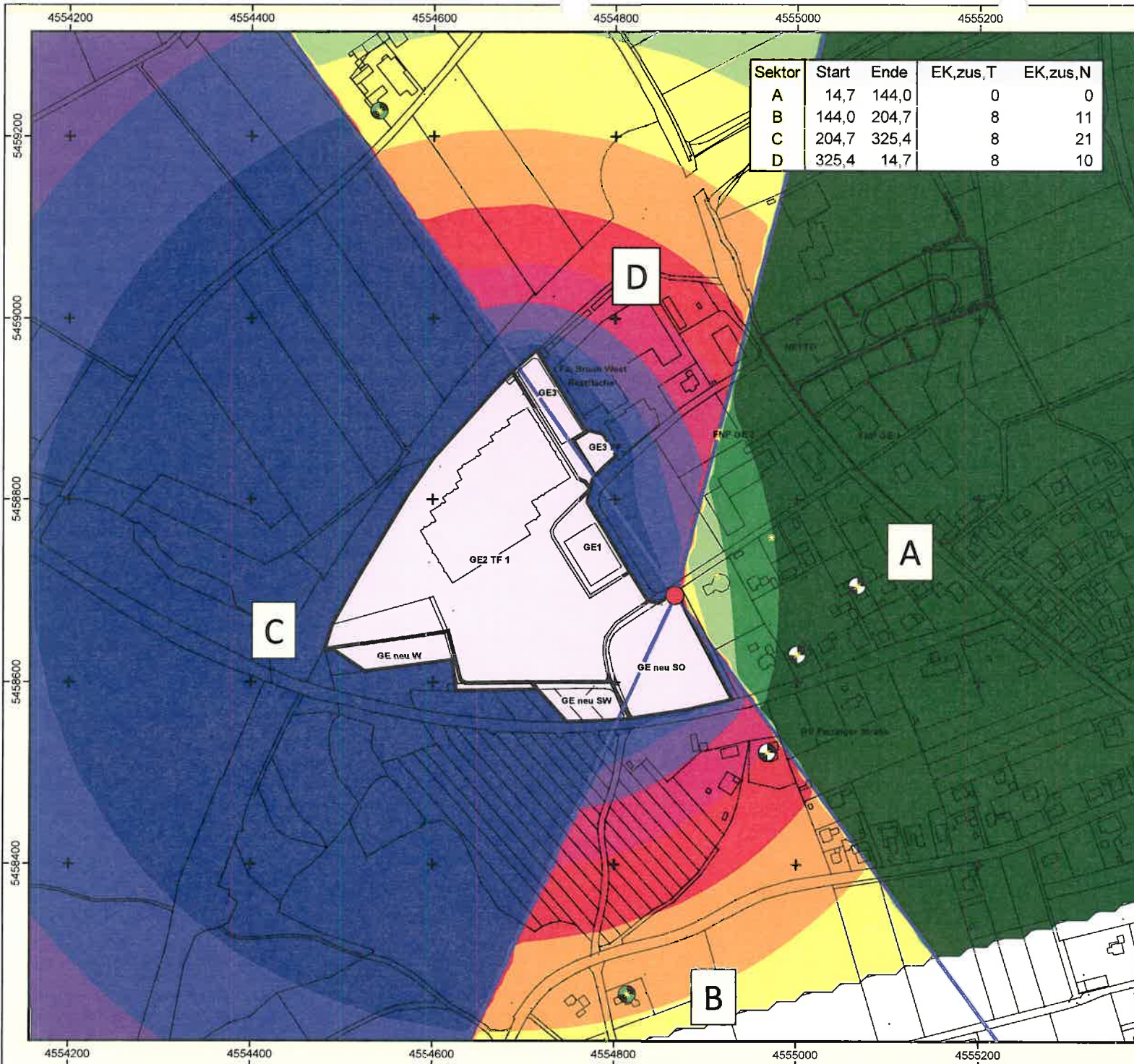
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fläche
- Flächenschallquelle



Maßstab 1:6000



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



Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	14,7	144,0	0	0
B	144,0	204,7	8	11
C	204,7	325,4	8	21
D	325,4	14,7	8	10

Auftraggeber:
Fa. Josef Rädlinger
Projekt: SU zum BPlan Gewerbepark West
Projekt-Nr. 2021 - W - 056

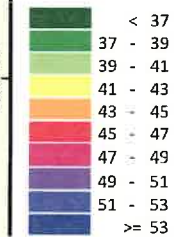


Karte
3

Kontingentierung BPlan
Beurteilung nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum NACHT
Ergebnis-Nummer 3
 Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 14.01.2022
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 10.01.2022

Pegelwerte LrN
 in dB(A)



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fläche
- Flächenschallquelle



Maßstab 1:6000



GEO.VER.S.U.M

Planungs
ress.er & **G**emeinschaft
eiler

