

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING  
CHAM  
OBERPFALZ



# 16. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Weiding

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
GmbH & Co. KG  
Gewerbepark Chamünster Nord 3  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: www.altmann-ingenieure.de  
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 29.07.2021  
Entwurfsfassung: 26.10.2021  
2. Entwurfsfassung: 02.02.2022  
Feststellungsfassung: 02.05.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>8</b>
4.1 Lage und Dimension.....	8
4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	9
4.3 Bauleitplanung.....	11
4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	12
<b>5. Städtebauliche Alternativenprüfung</b> .....	<b>13</b>
5.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl.....	13
5.2 Standortalternativen in Weiding.....	13
5.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet.....	15
5.4 Vorrang der Innenentwicklung.....	16
5.5 Zusammenfassung.....	17
<b>6. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>18</b>
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	18
6.2 Immissionsschutz.....	21
6.3 Denkmalschutz.....	23
6.4 Biotop.....	23
6.5 Natur- und Landschaftsschutz.....	23
6.6 Belange des Umweltschutzes.....	24
6.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	24
6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26
6.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	26
6.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	26
6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	27
<b>7. Sonstiges</b> .....	<b>28</b>
<b>8. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>29</b>
8.1 Beschreibung der Planung.....	29
8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	29
8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	29
8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	29

8.2.1	Landesplanung / Regionalplanung .....	29
8.2.2	Landschaftsplan .....	30
8.2.3	Sonstige Fachpläne und Verordnungen .....	30
8.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	30
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	30
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	31
8.3.3	Schutzgut Boden.....	32
8.3.4	Schutzgut Wasser .....	33
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	34
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	34
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	35
8.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	36
8.4.1	Schutzgut Mensch.....	36
8.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	36
8.4.3	Schutzgut Boden.....	37
8.4.4	Schutzgut Wasser .....	37
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	38
8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	39
8.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	39
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	39
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	39
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	40
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	40
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	40
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	40
8.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	40
8.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	40
8.10	Zusammenfassung .....	41

## 1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 hat in der Zeit vom 05.08.2021 bis 06.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 08.12.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.02.2022 bis 22.03.2022 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis 22.03.2022 öffentlich erneut ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.05.2022 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.05.2022 festgestellt.

Weiding, den 03.05.2022

  
 Daniel Paul, Erster Bürgermeister



9. Das Landratsamt Cham hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 01.09.2022, AZ BauR-6100.7-2095-2021-FP F.Nr.37.16 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Cham, den 01.09.2022

  
 Unterzeichner/-in



### 10. Ausgefertigt

Weiding, den 15.09.2022

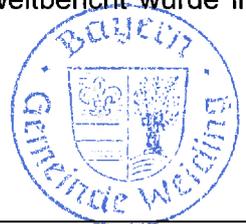
  
 Daniel Paul, Erster Bürgermeister



11. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 15.09.2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

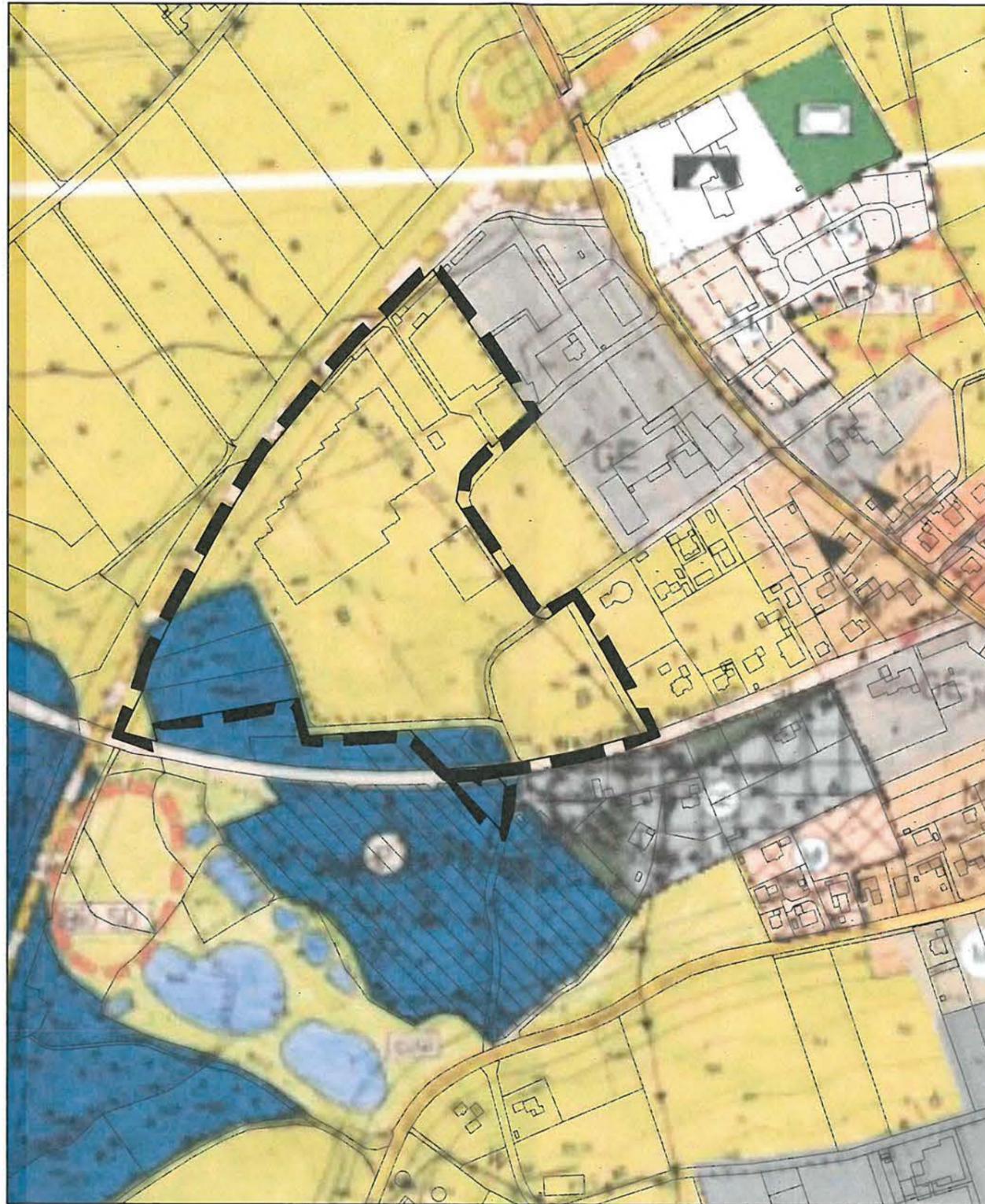
Weiding, den 15.09.2022

  
 Daniel Paul, Erster Bürgermeister

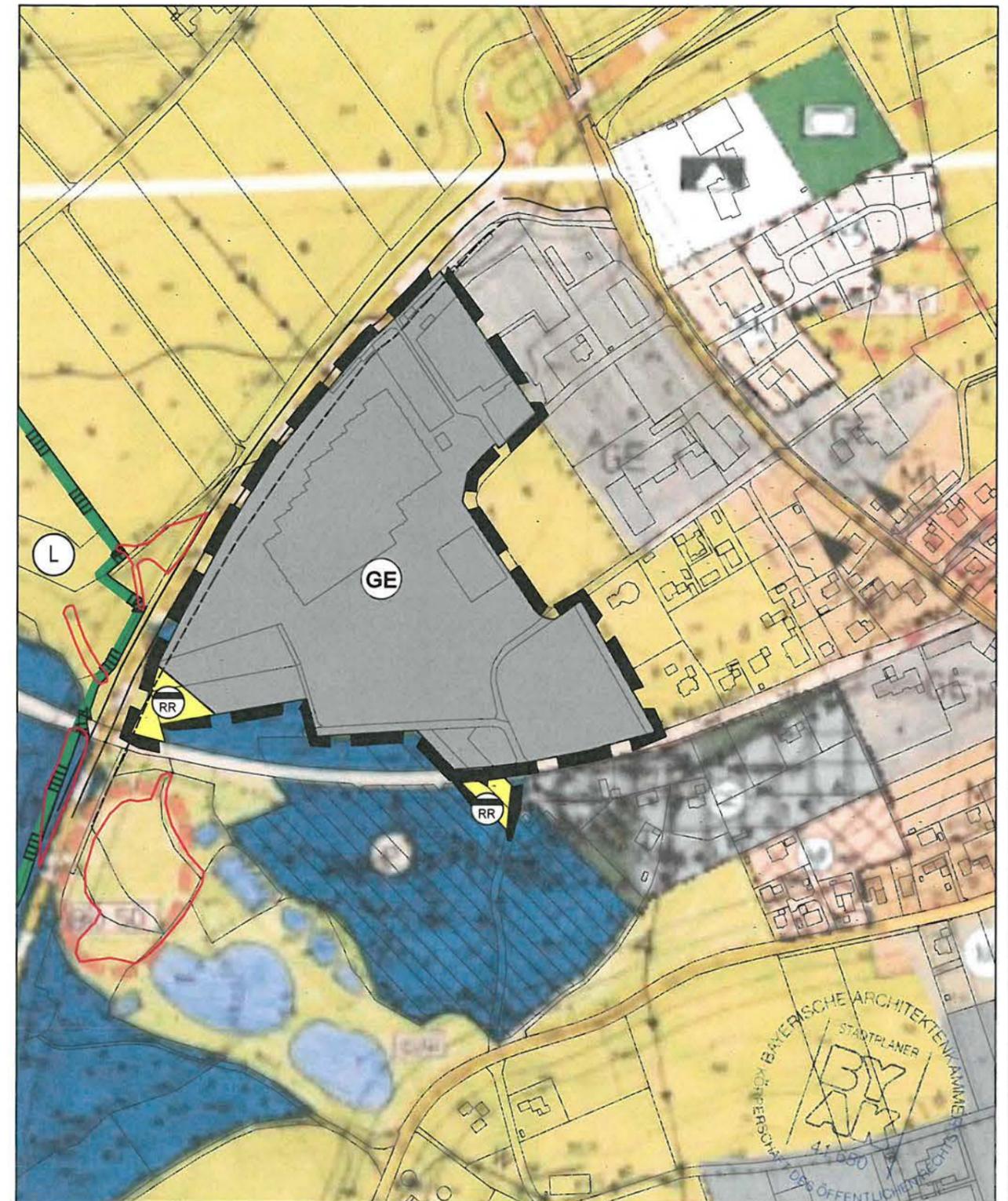


## 2. Planzeichnung

# Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



# 16. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



## Legende

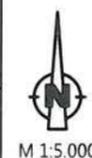
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Bauverbotszone Bundesstraße
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Biotop
-  Regenrückhaltung

## 16. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



Planzeichnung

Vorentwurf vom 29.07.2021  
 Entwurf vom 26.10.2021  
 2. Entwurf vom 02.02.2022  
 Feststellungsfassung vom 02.05.2022



M 1:5.000

Planverfasser:

**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAYERN  
 St.-Günther-Str. 4  
 D-93412 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

### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Hauptanlass für die 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Weiding 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 unbebauten 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 Pinzinger 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 „festgezurrt“ und kann nicht bedarfsgerecht angepasst und erweitert werden.

Aus diesem Grunde möchte die Gemeinde einen Bebauungsplan für die Betriebsflächen (im Parallelverfahren) aufstellen. Dieser ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Aktuell stellt dieser im Bereich des bestehenden Betriebes und seinen Erweiterungsflächen eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dar. Somit besteht Planerfordernis zur Änderung auf FNP-Ebene.

Ziel der Gemeinde ist es, sowohl die bereits bestehenden Betriebsflächen als auch dessen Erweiterungsflächen gem. ihrer beabsichtigten Nutzung im Flächennutzungsplan darzustellen. Damit sollen die Änderungsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

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

Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Weiding West“ geschaffen werden.

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

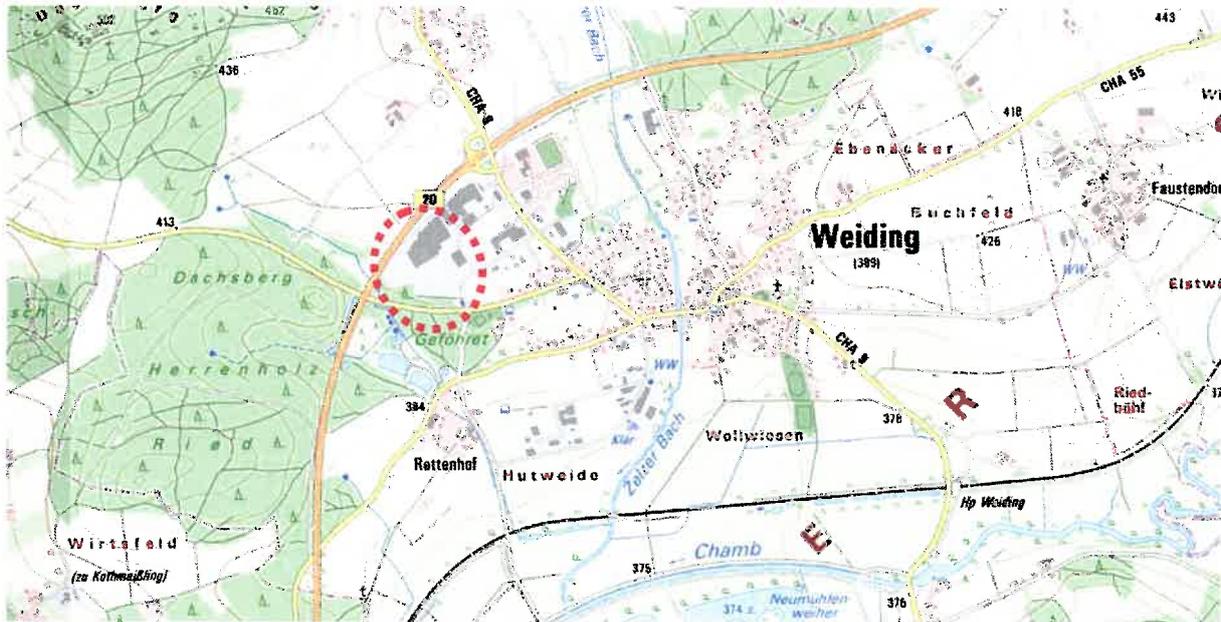
Es erfolgt die Umwidmung von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft zu einem Gewerbegebiet. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 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 Änderungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Weiding.



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

Im Norden und Westen grenzt die Bundesstraße B 20 mit Randgehölzen an den Änderungsbereich 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 Pinzinger Straße und Sportanlagen (Tennis, Eisstockbahn) fort.

Die Änderungsflächen 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.

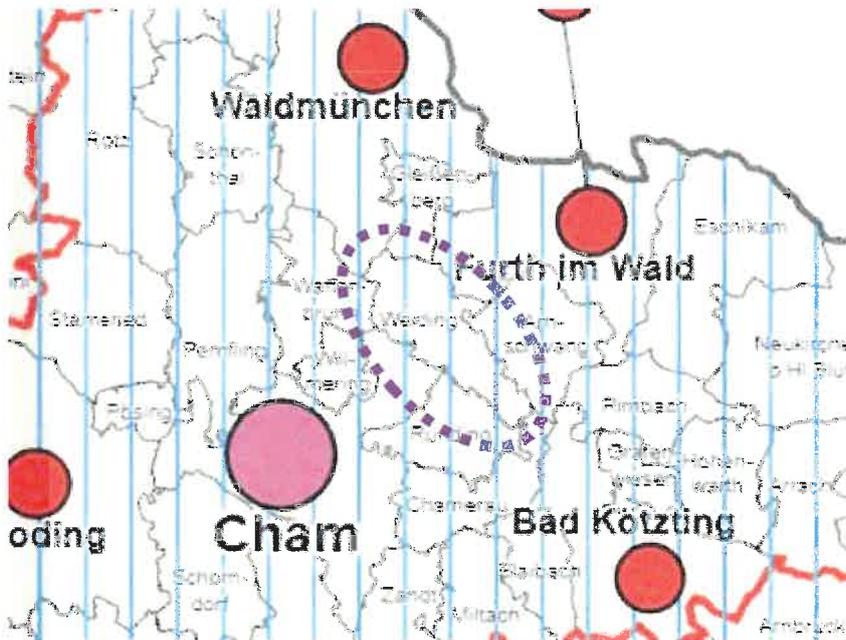
Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 10,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Gewerbegebiet (Bestand)	69.860 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (neu)	30.357,26 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche (Regenrückhaltung)	3.232,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103.449,65 m<sup>2</sup></b>

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

## 4.2 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.

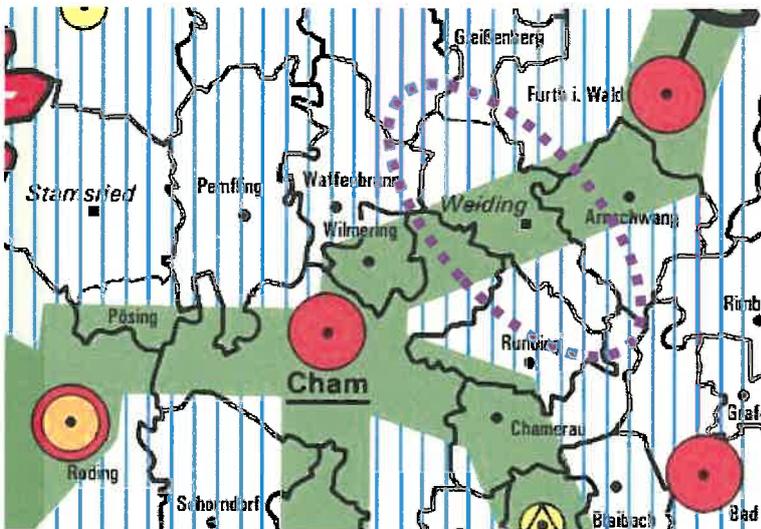
*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

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

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

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

## 4.3 Bauleitplanung

### 4.3.1 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 Änderungsbereich überwiegend Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dar.

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

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

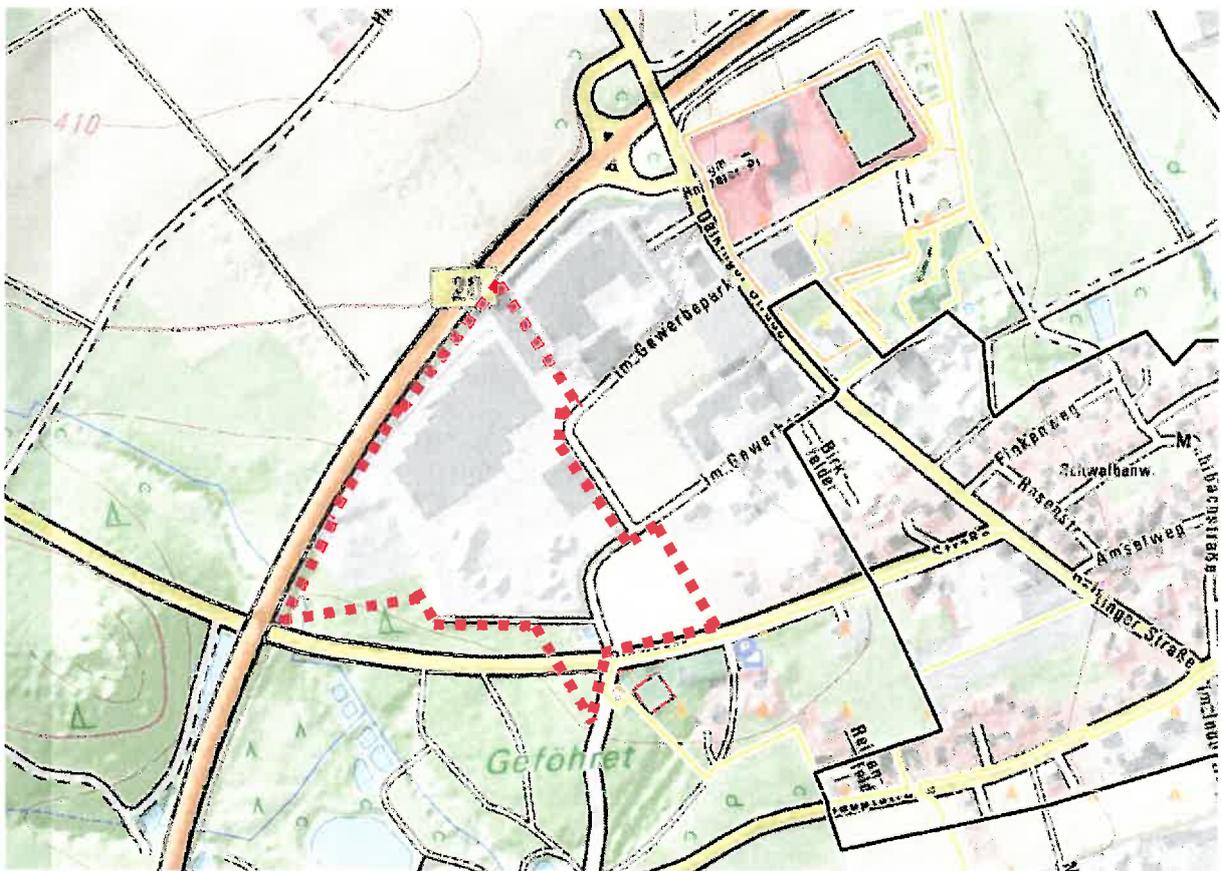
Im Osten grenzen Gewerbeflächen an die Änderungsflächen an. In Richtung Westen und Süden setzen sich Forstflächen fort, in Richtung Norden und Südosten dagegen Flächen für die Landwirtschaft.

Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen ausschließlich die Flächen, die im Eigentum des ortsansässigen Betriebes liegen, auf denen sich der Bestandsbetrieb befindet und die für die Betriebserweiterung vorgesehen sind, in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie in Versorgungsflächen für die Regenrückhaltung geändert werden.

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

#### 4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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



Änderungsflächen (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 Pinzinger Straße (B-Plan GE, GE<sub>NB</sub> und MI „Pinzinger 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 Änderungsflächen ist eine Erweiterung der Satzungsgrenzen nicht zielführend.

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

Sowohl der Geltungsbereich der Deckblattänderung als auch 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 bedarfsgeordneten Gewerbeflächenentwicklung.

## 5. Städtebauliche Alternativenprüfung

### 5.1 Städtebauliche Aspekte der Standortwahl

Für die Standortentscheidung des Gewerbegebietes sind aus städtebaulichen Gründen folgende Aspekte von Bedeutung:

- Bedarfsgerechte Entwicklung und Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes
- Entwicklung des Betriebes Vorort und auf kurzem Betriebswege zur Entlastung der bestehenden Ortsstraßen
- Vermeidung einer Neuausweisung in der freien Landschaft ohne Siedlungsanbindung (Außenbereich) durch die Anbindung an die bestehende Bebauung/ Infrastruktur von Weiding
- Das städtebauliche Erfordernis einer Gewerbegebietsausweisung ergibt sich nur am Ort Weiding, da nur hier der Bedarf für die Betriebserweiterung besteht und eine Verlagerung aufgrund des hier bereits bestehenden Betriebes nicht infrage kommt.

### 5.2 Standortalternativen in Weiding

Gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern Nr. 3.2 sollen für eine Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Die Siedlungsstruktur von Weiding kann aufgrund des Verlaufes des Zelzer Baches (Nord-Süd-Ausrichtung) in Weiding Ost und Weiding West unterteilt werden. Der östliche Teil setzt sich aus dem historischen Ortskern, gemeindlichen Einrichtungen (Rathaus, Friedhof) sowie überwiegend wohnbaulich genutzten Flächen zusammen.

Der westliche Teil ist neben der Grundschule, Wohnbauflächen und dem gemeindlichen Wertstoffhof auch von zahlreichen gemischten und gewerblich genutzten Bauflächen geprägt.

Im Norden wird der Hauptort durch die Bundesstraße B 20 und im Süden durch die Bahnlinie Cham – Furth i.W. begrenzt.

Im Folgenden werden verschiedene Standortalternativen geprüft und zeichnerisch auf der nachfolgenden Abbildung verortet.

Eine gewerbliche Entwicklung nördlich der B 20 (**A1**) und somit ein siedlungsstrukturelles „Überspringen“ der Bundesstraße wird von der Gemeinde nicht forciert.

Eine Betriebsflächenerweiterung im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche, auf den Flurstücken Nr. 254 oder 253/4 der Gemarkung Dalking (**A2**), wäre aufgrund der Nähe zum Bestandsbetrieb grundsätzlich geeignet. Jedoch sind diese Grundstücke aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundeigentümer bis auf Weiteres nicht verfügbar.

Eine Betriebserweiterung auf den noch verbleibenden, unbebauten Grundstücksflächen des Gewerbeparks West (**A3**) steht aufgrund des vorliegenden Flächenbedarfes für bauliche Anlagen und Lagerflächen nicht zur Option.

Aufgrund der B 20, der Dalkinger und der Pinzinger Straße, die als infrastrukturelle Grenzen des Gewerbeparks dienen, ist eine Erweiterung des Gewerbeparks West in alle Richtungen erschwert.

Im Flächennutzungsplan ist östlich der Dalkinger Straße ein weiteres Gewerbegebiet dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Europaallee“ (18.10.2019, 1. Änderung am 01.04.2021) wurde ein Teilbereich dessen als Mischgebiet umgewidmet. Im verbleibenden Gewerbegebiet befindet sich eine Autowerkstatt. Die dahinter liegenden, noch unbebauten Gewerbeflächen (**A4**) dienen dem hier bestehenden Betrieb als Entwicklungsfläche und stehen somit für eine andere Nutzung nicht zur Verfügung.

Südlich der Autowerkstatt befindet sich ein Mischgebiet, wo ein Sägewerk ansässig ist (**A5**). Die Betriebsflächen sind derzeit vom Betrieb vollständig ausgelastet. Eine Erweiterung der Bauflächen scheitert an dem östlich angrenzenden Grünzug, den die Gemeinde aus Ortsbildprägenden und klimatischen Gründen erhalten möchte.

Südlich der Pinzinger Straße bestehen mit dem Baugebiet „Pinzinger Straße“ (07.08.1998) gemeindliche, gemischte, nutzungsbeschränkte und „normale“ Gewerbeflächen (**A6**). Hier sind derzeit vereinzelte Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes noch unbebaut, diese sind jedoch als „Freilager für Speditionsgüter und Baustoffe“ festgesetzt und sind zwischenzeitlich kleiner parzelliert worden. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie dem vorliegenden Flächenbedarf scheitert eine Betriebsentwicklung auf diesen Flächen.

Eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes (**A7**) auf den unbebauten Flächen im Süden scheitert aus Gründen des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG, da sich in Richtung Süden Wohnnutzungen anschließen. Zumal die Erschließung der Erweiterungsflächen über die Betriebsflächen des Bestandsbetriebes führen müsste, was zu weiteren Nutzungskonflikten führen würde.

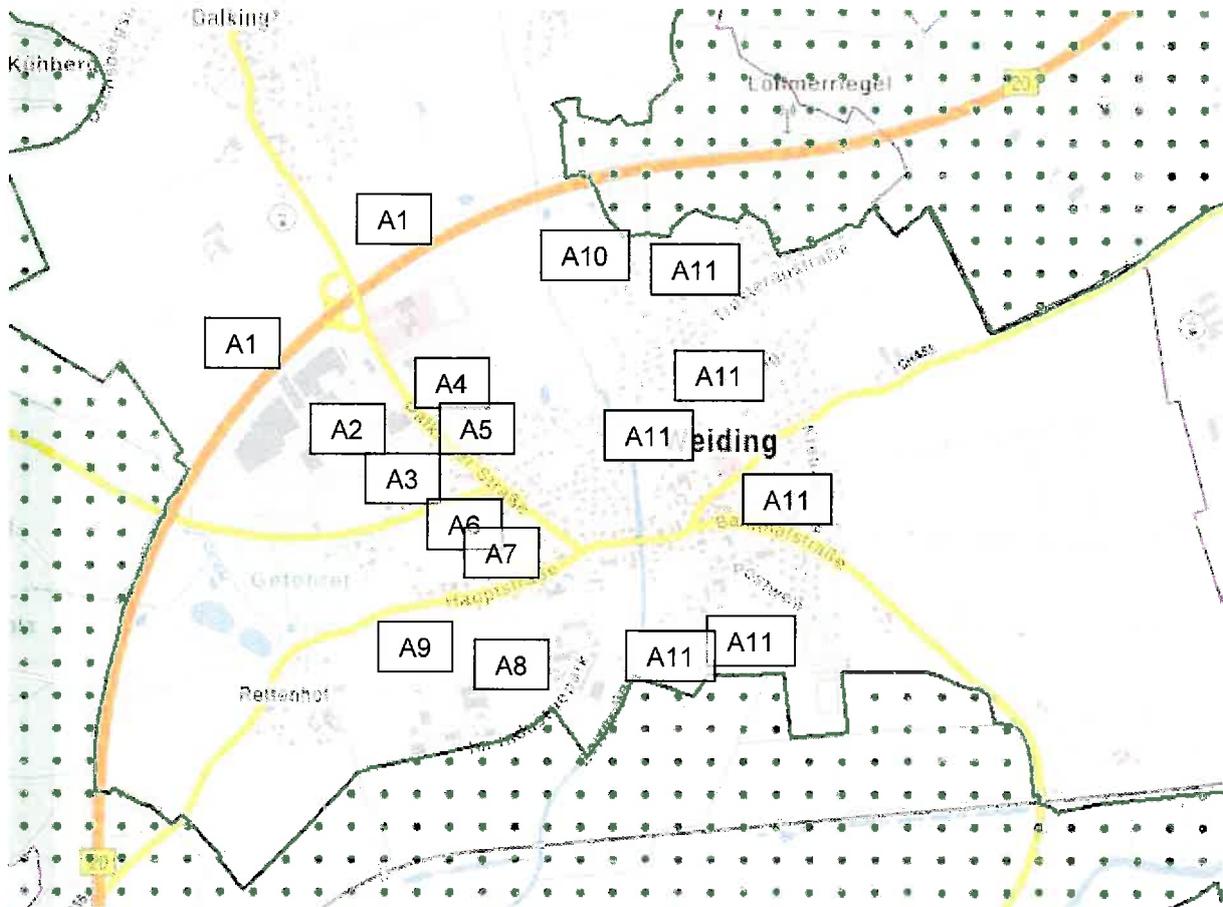
Südlich der Hauptstraße wurde im Jahr 2018 mit der 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entstehung eines Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes am südlichen Ortsrand geschaffen, aus dem das Baugebiet „Mühlfelder“ (08.01.2018) hervor ging (**A8**). In diesem Baugebiet sind derzeit noch Gewerbe- und Industrieflächen unbebaut. Ein Grunderwerb scheitert jedoch an der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie der Distanz zum Bestandsbetrieb (rund 600 m). Die unbebauten Freiflächen entlang des Zelzer Baches dienen der Landwirtschaft sowie der Gewässerbewirtschaftung und stehen einer Bebauung somit nicht zur Verfügung.

Eine Erweiterung dieses Baugebietes in Richtung Westen oder Süden (**A9**) scheitert an dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie der fehlenden Abgabebereitschaft der umliegenden Grundeigentümer.

Eine weitere Gewerbefläche ist am nördlichen Ortsrand von Weiding zu finden (**A10**). Hier befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb, dessen Bauflächen sich innerhalb der Innenbereichssatzung befinden. Die Betriebsflächen sind bereits vollständig bebaut und genutzt. Eine Erweiterung dieser Flächen scheitert an dem angrenzenden Zelzer Bach und dem gezielten Freihalten seiner Ausbreitungsflächen.

Innerhalb des Hauptortes sind noch weitere, bereits erschlossene, unbebaute Flächen vorhanden (versch. A11). Deren Entwicklung scheitert jedoch an der fehlenden Flächenverfügbarkeit, dem angrenzenden Zelzer Bach oder Landschaftsschutzgebiet sowie dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz, da hier zumeist Wohnbauflächen angrenzen.

Nicht zuletzt ist es das städtebauliche Ziel der Gemeinde Weiding, eine gewerbliche Entwicklung auf den westlichen Teil des Hauptortes und innerhalb der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete zu forcieren, bevor an anderer Stelle neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die mit den vorhandenen Wohnbauflächen in Konflikt stehen können.



Darstellung der Standortalternativen in Weiding

Die Alternativenprüfung am Hauptort Weiding ergab, dass weder im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandortes noch im weiteren Umfeld oder im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen alternative Bauflächenpotentiale für eine Gewerbeflächenentwicklung städtebaulich geeignet und verfügbar sind.

### 5.3 Standortalternativen im Gesamtgemeindegebiet

Die Gemeinde kann 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) am Hauptort ermöglichen.

Zusätzlich dazu ist bei der Alternativenprüfung zu untersuchen, ob geeignete Standorte innerhalb des Gesamtgemeindegebietes Weiding vorhanden und nutzbar wären (Ziel 3.3).

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dalking sind mithilfe einer Innenbereichssatzung (16.06.1995) festgesetzt. Der Ortsteil setzt sich vorrangig aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, gemischten und wohnbaulichen Nutzungen zusammen. Insbesondere die Entwicklung von neuen Wohngebieten wurde in der Vergangenheit verstärkt vorangetrieben (B-Pläne „Steinwiese“ vom 06.08.1999, „Dalking in der Point“ vom 18.02.2000). Gewerbeflächen sind hier nicht zu finden. Aufgrund der guten Anbindung des Ortsteils an die nahe gelegene B 20 wäre dieser grundsätzlich für eine Gewerbeflächenentwicklung geeignet, jedoch sprechen die fehlende Infrastruktur sowie die zu erwartenden Nutzungskonflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen dagegen.

Der Ortsteil Zelz grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie den Zelzer Bach an, die im Umfeld des Ortsteils gleichzeitig als Landschafts- und Europäisches Vogelschutzgebiet gekennzeichnet sind. Eine Gewerbeflächenentwicklung stünde eindeutig im Konflikt mit diesen.

Der Ortsteil Pinzing hat sich links- und rechtsseitig des Pinzinger Baches entwickelt und ist ebenfalls über eine Innenbereichssatzung festgesetzt. Das umliegende Landschaftsschutzgebiet schränkt eine großflächige Entwicklung des Ortsteils stark ein. Eine Siedlungsflächenenerweiterung schließt die Gemeinde zur Vermeidung einer verstärkten bandartigen Entwicklung in den Außenbereich aus.

Der Ortsteil Döbersing weist dank der 5. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes (17.08.2000) am östlichen Ortsrand eine Gewerbefläche auf, aus dem jedoch keine verbindliche Bauleitplanung hervor ging. Das sich hier angesiedelte Bauunternehmen umfasst nahezu alle Gewerbeflächen. Die verbleibende, noch unbebaute Fläche dient dem Betrieb als Erweiterungsfläche. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Süden stünde in Konflikt mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine Erweiterung nach Norden oder Osten steht dagegen in Konflikt mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet.

Der Ortsteil Walting im südlichen Gemeindegebiet ist durch die Lage am Kreuzungspunkt der Kreisstraßen CHA 13 und CHA 9 gut an die umliegenden Ortschaften angebunden. Aus diesem Grunde entwickelte sich der Ort hier recht kompakt. Die Siedlung setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen, einer Kirche, Wohnnutzungen und Kleingewerbe zusammen. Aufgrund der dennoch hohen Distanz zu den überörtlichen Verbindungsstraßen und Zentralen Orten ist dieser nicht geeignet für eine gewerbliche Entwicklung.

Für die Ortsteile Gschieß, Friedendorf, Maiering, Neumühlen, Rettenhof und Reisach wird eine Siedlungsflächenentwicklung derzeit nicht weiter verfolgt. Diese sind zudem durch das umliegende Landschaftsschutzgebiet stark in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Gemeindeteile Steinach und Haid liegen sogar gänzlich im Landschaftsschutzgebiet.

Die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Siedlungsflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich geeignete Alternative für die geplante Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung steht.

## 5.4 Vorrang der Innenentwicklung

Bei der 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Neuausweisung von Gewerbeflächen im Westen von Weiding.

Die Änderungsflächen 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 vorhergehenden Kap. setzen sich ausführlich mit der Alternativenprüfung von 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.

## 5.5 Zusammenfassung

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

Auch die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Siedlungsflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich sinnvolle Alternative für die geplante Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung steht.

Der konkrete Bedarf für die Änderungsfläche liegt durch eine Anfrage des ortsansässigen Gewerbebetriebes vor, der gleichzeitig Eigentümer der Änderungsflächen ist.

Die Änderungsflächen schließen im Westen an die bestehenden Siedlungsflächen von Weiding an und sind über die vorhandenen Straßen im Umfeld ausreichend erschlossen.

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

Mit der vorliegenden Neuausweisung eines 10,3 ha großen Gewerbegebietes wird die konkret bestehende Nachfrage an städtebaulich sinnvoller Stelle gemäß dem vorliegenden Bedarf gedeckt.

Die Flächen sind bereits zum Großteil bebaut und versiegelt. Die Inanspruchnahme einer verbleibenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche ist für die Betriebserweiterung unumgänglich.

Es erfolgt eine Umwidmung land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu gewerblichen Bauflächen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

### 6.1 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 ausreichend dimensioniert.

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 Änderungsbereiches. Eine direkte Ein- und Ausfahrt auf diese ist weder vorhanden noch zukünftig geplant noch zulässig. Entsprechende Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG sind zu beachten. Eine Anbindung an die B 20 ist über die Dalkinger Straße /CHA 9 gegeben.

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

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

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Änderungsflächen 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 Änderungsflächen 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 Änderungsflächen wird grundsätzlich ein Trennsystem empfohlen.

### Niederschlagswasserentsorgung

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

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

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

Im Süden der Änderungsflächen 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich 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 Aufstellung von Bebauungsplänen 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 Anfahrt 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.

## **6.2 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 Änderungsflächen 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 Änderungsbereich 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 Deckblattänderung 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 Änderungsfläche selbst sowie im unmittelbaren Umfeld bestehen bereits gemischte und gewerbliche Betriebe. Hier entstehen bereits Immissionen durch die betriebsbedingten Nutzungen. Auf die Änderungsflächen selbst hat dies keine Auswirkungen.

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

Im Umfeld bestehen mit den gemischten Nutzungen 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 Änderungsflächen, die umliegenden Bestandsnutzungen als auch die neu geplanten Gewerbeflächen untersucht wurden.

Im Ergebnis müssen die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingiert werden.

Mithilfe der Emissionskontingente, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, 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 Änderungsflächen, 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 Änderung 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.

### 6.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im näheren und weiteren Umfeld Boden-, Bau- oder landschaftsprägende Denkmäler vor. Bedeutende, von Bebauung freizuhaltende Sichtachsen sind von der Änderung 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.

### 6.4 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 Änderungsflächen 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.

### 6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen 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 Änderung nicht zu erwarten, da der Großteil der Änderungsflächen bereits bebaut ist und gewerblich genutzt wird.

Für die Erweiterung der Gewerbeflächen sowie die Niederschlagswasserentsorgung sind im südlichen und westlichen Änderungsbereich 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 die 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 verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, bei der u.a. die zu erwartenden Eingriffe in die vorhandenen Waldflächen mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt und auf externen Flächen verbindlich zugeordnet werden. Zusätzlich dazu erfolgt eine Erstaufforstung auf einer zugeordneten Ausgleichsfläche.

Damit können die Eingriffe in die bestehenden Waldflächen angemessen naturschutz- und forstfachlich ausgeglichen werden.

Weitere Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen innerhalb des Änderungsbereiches 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 ist eine Eingrünung nur erschwert möglich.

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

## 6.6 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 Änderungsbereich. 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.

## 6.7 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 vorbereitenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Auch für die verbindliche Bauleitplanebene wird eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen als nicht notwendig erachtet, da die Änderungsflächen bereits zum Großteil bebaut und gewerblich genutzt werden. Da sich die Änderungsflächen 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 Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 vorbereitenden 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 Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

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

Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich 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 vorbereitende 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.

Da ein Teil der überplanten Flächen derzeit mit Gehölzen/ Wald bestanden ist, die potentiell als Brutplatz dienen können, ist dies im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

### 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 vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

## 6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 6.8.1 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 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

### 6.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsflächen werden nur die neuen Gewerbeflächen betrachtet, die bislang land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, sowie die Flächen für die Regenrückhaltung.

Für die bisher genehmigten gewerblichen Nutzungen wird kein Ausgleich angesetzt, da anzunehmen ist, dass im Rahmen der baurechtlichen Einzelgenehmigungen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diese Flächen bereits berücksichtigt wurde.

Eine überschlägige Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Gewerbegebiet (neu)	30.357,26 m <sup>2</sup>	0,3-0,6*	9.107 – 18.214 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen (Regenrückhaltung)	3.232,39 m <sup>2</sup>	1,0	3.232 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>12.339 – 21.447 m<sup>2</sup></b>

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

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die vorläufige Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Spanne von 1,2 – 2,1 ha Ausgleichsflächen.

Die Ansetzung des unteren Wertes des Kompensationsfaktors kann nur bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bzw. ihrer verbindlichen Festsetzung (Eingrünung, Durchgrünung, Wasser- und Bodenschutz, Erhalt der Durchgängigkeit etc.) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

### 6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht möglich.

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Ausgleichsflächen ist somit notwendig.

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

- Flurstück Nr. 238 (TF) der Gemarkung Dalking, Gemeinde Weiding; Eigentümer: Gemeinde Weiding; Ziel: auf 50 % der Fläche (westlicher Teil) Anpflanzung einer Streuobstwiese mit extensiver Begrünung, auf anderen 50 % der Fläche (östlicher Teil) Ersatzaufforstung mit einem standortgerechten Laub- oder Laubmischwald mit gestuftem Waldmantel
- Flurstück Nr. 523/1 (TF) der Gemarkung Cham, Gemeinde Cham; Eigentümer: Gewerbebetrieb; Ziel: Herstellung und Bewirtschaftung von extensivem Grünland

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 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 verbindliche Zuordnung der Ausgleichsflächen sowie die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## 7. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## **8. ANLAGE - Umweltbericht**

### **8.1 Beschreibung der Planung**

#### **8.1.1 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 10,3 ha.

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

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sollte auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert werden.

#### **8.1.2 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.

Auf die Alternativenprüfung zum Standort in Kap. 5 wird verwiesen.

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

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

### **8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

#### **8.2.1 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 Änderungsflächen 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 Änderung nicht betroffen.

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

### **8.2.2 Landschaftsplan**

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

### **8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen**

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

## **8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **8.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Änderungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden und Westen grenzt die Bundesstraße B 20 mit Randgehölzen an den Änderungsbereich 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 Pinzinger Straße und Sportanlagen (Tennis, Eisstockbahn) fort.

Die Änderungsflächen 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 Änderungsbereiches

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 Änderungsbereich ist über die Straße „Im Gewerbepark“ im Osten und die Pinzinger 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 Änderungsflächen selbst sowie den Betriebsflächen im Umfeld. Somit sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich 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 Änderung nicht betroffen. Auf der Pinzinger Straße verläuft der lokale Radwanderweg Nr. 13 (schwarz auf gelb).

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

### 8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Ein kleiner Teil der Änderungsflächen 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



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

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 Änderungsflächen 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 Änderungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

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.

### 8.3.3 Schutzgut Boden

Der überwiegende Teil der Änderungsflächen 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.

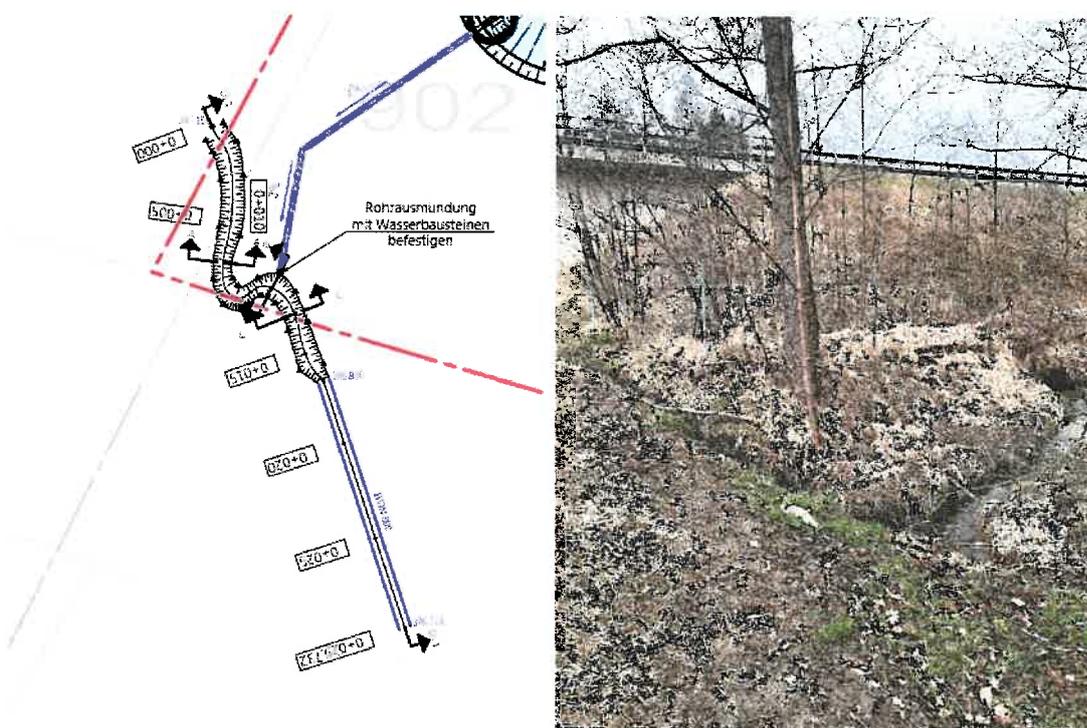
Innerhalb der Änderungsflächen liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vor.

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 m<sup>2</sup> bei einem geschätzten Volumen von 1.500 m<sup>3</sup>. Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen oder Auffüllungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Cham zu informieren.

#### 8.3.4 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 Änderungsbereiches (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 Änderungsbereiches, o.M.; rechts: Blick auf das offene Gewässer, im Hintergrund B 20

Die Lage sowie der Verlauf des offenen Gewässers sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan 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 zum Bebauungsplan 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.

### **8.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die Änderungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden und Westen grenzt die Bundesstraße B 20 mit Randgehölzen an den Änderungsbereich 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 Pinzinger Straße und Sportanlagen (Tennis, Eisstockbahn) fort.

Die Änderungsflächen 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 Änderungsflächen wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche, weitere Teilflächen sind bewaldet. Entlang der bestehenden Straße im Süden befindet sich eine Böschung mit Bewuchs.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammegebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Änderungsbereich 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.

### **8.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Östlich und südlich des Änderungsbereiches 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

### 8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

## 8.4 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 zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 8.4.1 Schutzgut Mensch

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

Auf das Änderungsgebiet 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 Änderungsflächen findet bereits eine gewerbliche Nutzung statt.

Zur Erschließung und für den betriebsinternen Verkehr werden die bereits ausgebauten Straßen genutzt. Im Zuge der Änderung 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 Bauleitplanebene (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.

### 8.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der Änderungsbereich wurde bisher land-, forstwirtschaftlich 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 forst- und landwirtschaftlichen Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 auf verbindlicher Bauleitplanebene erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

#### **8.4.3 Schutzgut Boden**

Der Änderungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Damit erfolgte 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 Änderungsflächen 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.

#### **8.4.4 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 VWA im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens definiert.

Im Westen des Änderungsbereiches verläuft ein offenes Gewässer (Gewässer III. Ordnung), welcher im Verlauf teilweise verrohrt ist. Aufgrund des Baches liegen die Änderungsflächen 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.

#### **8.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches 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 NO<sub>2</sub>, 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.

#### **8.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf den Änderungsflächen 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 Änderungsflächen 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.

#### **8.4.7 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.

### **8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanebene vorgeschlagen:

- 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

### **8.5.2 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 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### **8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen in der Gemeinde Weiding vorgesehen.

## **8.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

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

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

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

Für das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung vorgesehen.

## **8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen der 16. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben.

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind. Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

## **8.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## 8.10 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 10,3 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 Änderungsbereich wurde bisher land- und forstwirtschaftlich sowie gewerblich von der bereits genannten Firma genutzt. Somit sind bereits Versiegelungen und gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

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

Da der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 auf nachfolgender verbindlicher Bauleitplanebene 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 Änderungsbereich 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.