

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 13 BNatSchG)
2-reihige Hecke mit vereinzelt Strauchbäumen

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

1	2	1 = Art der Nutzung 2 = Bauweise; a = abweichende Bauweise 3 = max. zulässige GRZ 4 = max. zulässige GFZ 5 = max. zulässige Gebäudehöhe 6 = Dachneigung
3	4	
5	6	

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Anbauverbot gem. § 9 Abs. 8 FStrG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- bestehende Leitungen: RW: Regenwasserkanal
SW: Schmutzwasserkanal
- Bemaßung in Metern
- bestehende Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 24.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "In der Grube - 6. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 10.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 10.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 vom Gemeinderat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 09.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 09.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2022 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube - 6. Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 05.07.2022



Stefan Baumgartner
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

Chamerau, den 05.07.2022



Stefan Baumgartner
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

SATZUNG

Über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet "In der Grube - 6. Erweiterung"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29.06.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 29.06.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 29.06.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 29.06.2022

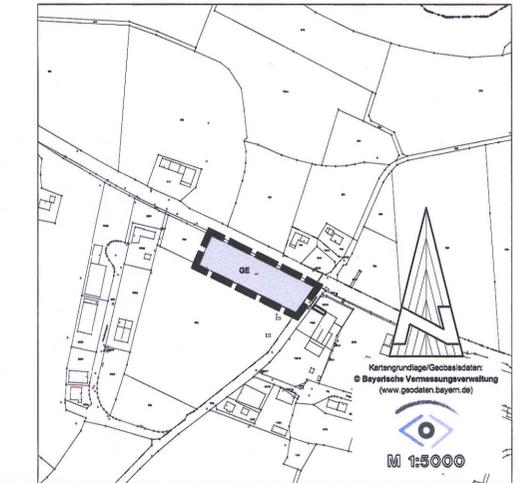
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 05.07.2022



Stefan Baumgartner
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEBEGEBT "IN DER GRUBE 6. ERWEITERUNG"



GEMEINDE CHAMERAU

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/998449-0 Fax: 09971/998449-9
email: info@brandl-preischl.de

Dipl.-Ing. (FH)
Stefan Brandl

Bauvorlageberechtigt
§ 21 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Planungsstand: 24.11.2021
16.03.2022
29.06.2022



Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



M 1:500

956

SW

Bundesstraße 85

15.0

GE

957

153

153/4

153/3

153/5

SW

RW

153/4

RW

SW

GE	a
0,80	2,40
12,00	0-25°

955

082

082

078

RW

Im Gewerbspark

149/6

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

GE

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

Verkehrsflächen

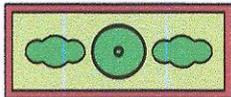
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

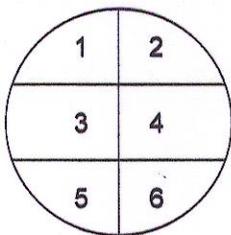
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
Ausgleichsflächen (§ 13 BNatSchG)
2-reihige Hecke mit vereinzelt Streuobstbäumen

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

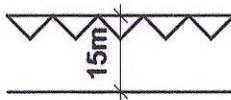


- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: a = abweichende Bauweise
- 3 = max. zulässige GRZ
- 4 = max. zulässige GFZ
- 5 = max. zulässige Gebäudehöhe
- 6 = Dachneigung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB



Anbauverbot gem. § 9 Abs. 8 FStrG

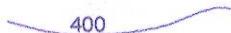
PLANLICHE HINWEISE



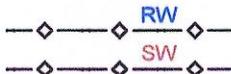
bestehende Grundstücksgrenzen

195

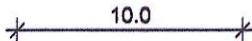
vorhandene Flurstücksnummer



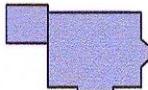
Höhenschichtlinie



bestehende Leitungen: **RW**: Regenwasserkanal
SW: Schmutzwasserkanal



Bemaßung in Metern



bestehende Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 24.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "In der Grube - 6. Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 10.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.11.2021 hat in der Zeit vom 10.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 09.06.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis 09.06.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2022 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube - 6.Erweiterung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 05.07.2022




.....
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube - 6.Erweiterung" in der Fassung vom 29.06.2022 wurde am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 05.07.2022




.....
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet "In der Grube - 6.Erweiterung"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29.06.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 29.06.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 29.06.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 29.06.2022

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 05.07.2022




.....
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
und
Begründung
zum
Bebauungsplan
Gewerbegebiet „In der Grube“
6. Erweiterung



DER
GEMEINDE CHAMERAU
LANDKREIS CHAM

Planfertiger:



Planungsstand: 24.11.2021
16.03.2022
29.06.2022

Inhalt:	Seite
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Festsetzungen	3
C. Hinweise durch Text	8
D. Begründung	9
E. Umweltbericht mit Ausgleichsregelung	16



Planverfasser:




Gemeinde Chamerau

Stefan Baumgartner
1. Bürgermeister

Kindergartenweg 3
93466 Chamerau
Tel.: 09944/3417-0
Fax: 09944/3417-35

B. FESTSETZUNGEN

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

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.
Das Planungsgebiet entspricht der Fl.-Nr. 957 (Gmkg. Haderstadl) mit einer Fläche von 6.334 m², ca. 0,6 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

GE Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 14.06.2021, BGBl. I, S. 1802).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

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

Gewerbegebiet (GE): max. GRZ: 0,80

4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbeflächen (GE): max. GFZ: 2,4

4.3 Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

4.4

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,00 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Maximale Gebäudehöhe höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe, bzw. OK Attika bei Flachdächern).

4.5

Bei der abgrenzenden Bundesstraße B 85 ist vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Bereich von 15 m von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FstrG)).

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird die „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 70 m zulässig.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen. Als Dachneigungen werden 0° bis 25° zugelassen.

Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Als Dachdeckung wird auch Profiblech in gedeckten Farben zugelassen.

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

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind ausnahmslos auf dem Grundstück und im Bauantrag nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen,

sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in der aktuellen Fassung).

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände, Decken und Dächer im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Beladung von LKW) dem entgegenstehen.

9. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe, bzw. Attika und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 10,00 m² nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 8,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 6,00 m² nicht übersteigen.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Die Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen darf max. 1,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind innerhalb der Eingrünung mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über dem bestehenden Kanal der Kläranlage Chamerau zugeführt. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Chamerau.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen die Oberflächenwässer dem Regenwasserkanal nur gedrosselt zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschächte) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelter Fläche zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Mit der Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan mit den entsprechenden Einrichtungen und Leitungsführungen zwingend vorzulegen. Das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist bei der Planung der Regenwasserentsorgung anzuwenden.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Die Eingrünung im Süden ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Grube – 3. Erweiterung“ vom 09.05.2012, rechtskräftig seit dem 29.06.2012 festgesetzt.

12.2 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Westen und Norden ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern, sowie vereinzelt Streuobstbäumen (ca. alle 15m) zu pflanzen. (Artenauswahl siehe 12.3).

Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen. Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Für je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste, mind. Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

12.3 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 2. Ordnung

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

Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Großsträucher 2xv, 60-100 cm hoch (3-reihige Hecke)

Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Hasel
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hunds-Rose
Salix caprea – Sal-Weide

Sträucher 2xv, 60-100 cm hoch

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula – Faulbaum
Prunus avium – Vogel - Kirsche
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche
Salix aurita – Ohrchen-Weide
Salix purpurea – Purpur-Weide

Kletterpflanzen:
Cont. 100-150 cm

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

13. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche haben Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 am Tag und in der Nacht am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten.

14. Beleuchtung

Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
6. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig, nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.
7. Emissionen / Immissionen
Immissionen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 im Osten sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Chamerau und das Landratsamt zu verständigen.
10. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
11. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

D. BEGRÜNDUNG



Abb.1 – Luftaufnahme vom 25.06.2019 – Planungsgebiet „rot“

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße B 85 am nördlichen Rand des Ortsteils Chamerau.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 957 der Gemarkung Haderstadl mit einer Fläche von 6.334 m² ca. 0,6 ha.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das betroffene Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

1.3 Regionalplan

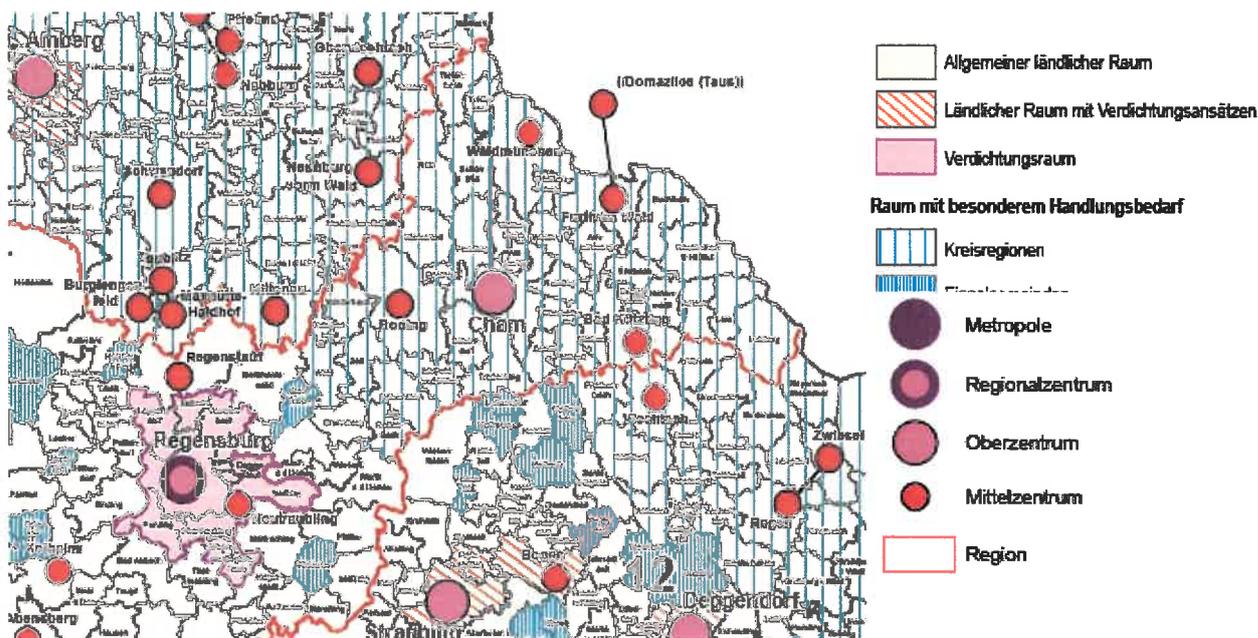


Abb. 2: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Gemeindegebiet von Chamerau befindet sich in der Region 11 – Regensburg im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und wird dem Oberzentrum Cham zugeordnet.

Aufgrund der Nähe zum Grenzgebiet zur Tschechischen Republik gehört Chamerau zu den ländlichen Teilbereichen, deren Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll, damit der Bereich Landkreis Cham als Brückenfunktion zwischen den Räumen im Westen und Osten wieder erlangt werden kann. Der Raum der Gemeinde Chamerau ist dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet, insbesondere sind das Räume mit wirtschaftsstrukturellen und sozioökonomischen Nachteilen. Diese Räume werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf bezeichnet.

Die Gemeinde Chamerau liegt südlich der Bundesstraße B 85, eine Achse von überregionaler Bedeutung vom Oberzentrum Amberg im Nordwesten Richtung Oberzentrum Deggendorf im Südosten, an die das Planungsgebiet angebunden ist.

Durch die Fortschreibung des Regionalplans der Region 11 (Bereich Regensburg) werden folgende Ziele für den Bereich Cham / Bad Kötzting vorgebracht:

- Beschleunigter Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen, als auch zur Tschechischen Republik und eine Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Regensburg
- Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe, insbesondere bei einer verkehrsgünstigen Lage am überregionalen Straßennetz.
- Mit Hilfe von modernen Kommunikationsmitteln sollen die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufgewertet werden.
- Das Dienstleistungsgewerbe im Oberzentrum Cham ist weiterzuentwickeln.
- Erhöhung der saisonunabhängigen Arbeitsplätze.

- Maximierung und Stabilisierung des Anteils an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen.
- Förderung der Ausbildungsmöglichkeiten.
- Stärkung des spezialisierten Dienstleistungsgewerbes.
- Abbau der hohen Fernpendlerquote.
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Laut dem Regionalplan für das Oberzentrum Cham bzw. das Mittelzentrum Bad Kötzing sollen die Kommunen die Betriebe durch die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen unterstützen. Die Erhöhung des Anteils an qualifizierten Gewerbeflächen ist für den Bereich Cham / Bad Kötzing und den ländlichen Raum von besonderer Bedeutung. Es sollen vermehrt saisonunabhängige Arbeitsplätze geschaffen werden, um der hohen Arbeitslosigkeit im Winter entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Chamerau liegt in der überregional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen den Oberzentren Cham und Deggendorf.

1.4 Nutzung

Für die Gemeinde Chamerau ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und eine Neuansiedlung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.

Großes Interesse besteht für die Gemeinde Chamerau bei Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen von Firmen.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in der Gemeinde Chamerau deutlich weiterzuentwickeln.

Im nördlichen Bereich schließt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an.

1.5 Verkehr

Das Planungsgebiet ist direkt an die überregionale Bundesstraße B 85 in Richtung Cham und Viechtach angebunden und über die Staatsstraße St 2132 in Richtung Bad Kötzing. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße „Im Gewerbepark“. Eine Erschließung über die Bundesstraße B 85 ist ausgeschlossen.

1.6 Immissionen

Der Bereich des Planungsgebietes wird derzeit in mäßigem Umfang mit Lärmimmissionen durch die Bundesstraße B 85 belastet. Zusätzlich besteht eine mäßige Belastung durch Lärm aus dem direkt östlich, nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiet. Belastungen aus der Landwirtschaft bestehen in geringem Maße.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Chamerau benötigt dringend Gewerbeflächen. Ziel und Zweck der Planung ist es, der gestiegenen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Chamerau zu begegnen, und ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, sich in erschließungstechnisch gut angebundener Lage baulich weiter zu entwickeln. Das wirkt einer wirtschaftlichen Abwanderung bzw. einem Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen entgegen. In Chamerau gibt es derzeit keine freien Gewerbeflächen, daher sind die Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben stark eingeschränkt. Diese Gewerbeflächen sind entweder bereits vollständig bebaut oder stehen aufgrund einer fehlenden Grundstückverfügbarkeit für Gewerbeflächensuchende nicht zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau stellt in diesem Bereich Gewerbeflächen für die Verwirklichung der 6. Erweiterung des Gewerbegebietes „In der Grube“ zur Verfügung.

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist eine Abwanderung der heimischen Firmen in die umliegenden Gemeinden, v. a. in das Oberzentrum Cham und das Mittelzentrum Bad Kötzting zu erwarten, da das derzeitige Angebot in der Gemeinde Chamerau nicht mehr den Ansprüchen ortsansässiger Firmen gerecht wird.

3. Planungskonzept

3.1. Grundgedanken

Im Bereich der Gemeinde Chamerau liegt das Planungsgebiet am nördlichen Ortsrand an der Bundesstraße B 85. Diese prädestinierte Lage ermöglicht kurze Wege zur überregionalen Verkehrsanbindung. Lieferanten und Transportunternehmen können ohne Umwege die gewerbliche Infrastruktur anfahren, was eine Reduzierung der Lärmbelastung und einer Verringerung des innerörtlichen Verkehrs zur Folge hat.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass eine Bestandssicherung von Betrieben und eine Neuansiedlung zur Sicherung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen von größter Wichtigkeit sind. Der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Die positive geschäftliche Entwicklung der ortsansässigen Betriebe baute in der Vergangenheit einen erheblichen gewerblichen Entwicklungsdruck auf.

Die Gemeinde Chamerau beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Gewerbeflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind im Teil B unter Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Wert der Baunutzungsverordnung. Die Überbaubarkeit mit Gebäuden wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Bei der Festsetzung der GRZ wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze und Rangierflächen auf dem Grundstück eine höhere Bebauung nicht zulassen. Da größere Grundstücke mehr planerischen Spielraum bieten, wird diesen ein höheres Maß an baulicher Nutzung zugestanden. Faktisch ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Bayerischen Bauordnung eine höhere GRZ kaum erreichbar.

Aus naturschutzfachlichen Interessen ist eine Gegenüberstellung von bebauungsfreien Bereichen und die wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung notwendig.

3.3.2 Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal drei Vollgeschossen gewährleistet, dass die Gebäude in der maximalen Höhenentwicklung bei maximaler Grundflächenzahl gebaut werden können. Ist die GRZ in Höhe von 0,8 ausgereizt, ist durch die GFZ und die max. Anzahl an Vollgeschossen eine Beschränkung der Höhe der Gebäude festgesetzt.

3.3.3 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe wird aus naturfachlichen Gründen auf ein möglichst geringes Maß festgesetzt. Dadurch soll die Wirkung der Gebäude hinter der Eingrünung minimiert werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden hierdurch vermindert.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird das Maß festgesetzt, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb in den Produktionsgebäuden gewährleistet ist und städtebaulich gegenüber bereits bestehender Bebauung noch vertreten werden kann.

3.4 Bauweise

Im Planungsgebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 70 m zulässig. Bedingt durch den länglichen Zuschnitt des Planungsgebietes und dem relativ schmalen Baufenster sollen hier längere Gebäude als im restlichen Gewerbegebiet zugelassen werden.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

3.5 Dächer

Die zulässigen Dachformen werden durch Festsetzungen eingeschränkt. Ziel der Festsetzung ist es, eine ruhige Dachlandschaft im Gewerbegebiet zu erreichen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Beschränkung der Garagen und Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um eine Versiegelung entlang der Grundstücksgrenzen zu verhindern. Dadurch soll das grünplanerische Ziel, das Gewerbegebiet entlang der Grundstücksgrenzen zu durchgrünen, gesichert werden. Eine nach Landesrecht erlaubte grenzständige Bebauung würde die Verwirklichung der Durchgrünung unmöglich machen.

3.8 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet soll einheitlich erfolgen und ist im Teil B unter Pkt. 9 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Dies gilt insbesondere für die Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten. Durch Festsetzung einer gleichmäßigen Gestaltung und durch Einschränkungen soll ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild im Gewerbegebiet erreicht werden. Dies gilt v.a. für das Verbot von Wechsellicht und blinkenden Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild, der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.

3.9 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits weitestgehend erschlossen. Sowohl die gemeindliche Wasserversorgung, als auch die Kanalisation verlaufen im angrenzenden Geh- und Radweg parallel zur B85. Die künftige Niederschlagsbeseitigung wird entsprechend den Festsetzungen geregelt werden. Das Oberflächenwasser wird über den best. Regenwasserkanal zum Vorfluter „Regen“ geleitet.

Das nicht versickerungsfähige Regenwasser fließt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Stromversorgungen wird über das Netz der Bayernwerke AG – Netzcenter Regen gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikation wird über das Netz des zuständigen Telekommunikationsunternehmens sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird über die Kreiswerke Cham geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle während der Bauphase zu sortieren und einem geeigneten Recyclingsystem zuzuführen sind.

Die Versorgung von Löschwasser für das Gewerbegebiet wird über die bestehende Wasserversorgung mit der erforderlichen Wassermenge gesichert. Kann die erforderliche Wassermenge nicht über das öffentliche Netz bereitgestellt werden, sind ausreichende Anlagen zur Löschwasserentnahme durch die Bauwerber vorzuhalten.

3.10 Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die bestehende Straße „Im Gewerbepark“.

Nach dem Schreiben des Staatlichen Bauamtes Regensburg vom 09.07.2021 kann ausnahmsweise das Anbauverbot vom Fahrbahnrand der Bundesstraße von 20,0 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) auf 15,0 m reduziert werden.

4. Verwirklichung der Planung

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

E. Umweltbericht

1. Einführung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Chamerau soll das Gewerbegebiet „In der Grube – 6. Erweiterung“ ausgewiesen werden. Art und Umfang der Bebauung und Erschließung werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Unmittelbar westlich, südlich und östlich des Planungsgebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet „In der Grube“ mit den Erweiterungen.



Abb. 3 – Luftaufnahme vom 25.06.2019 – Planungsgebiet „rot“

1.2 Festlegung des Untersuchungsraumes

Gemäß den Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz umfasst der Untersuchungsraum das Gebiet des Bebauungsplanes mit der Flurnummer 957 der Gemarkung Haderstadl.

Durch die geplante Bebauung werden der Naturhaushalt und die Qualität des Landschaftsbildes in der Leistungsfähigkeit potentiell beeinträchtigt. Der Untersuchungsraum befasst sich auch mit dem Umfeld des Planungsgebietes.

Die Höhenlage im Geltungsbereich ist bei ca. 380,00 m ü. NN einzuordnen, das Gelände fällt mit etwa 4 Prozent nach Nordosten ab.

Der Geltungsbereich umfasst 6.334 m².

2. Bestandserfassung und Projektwirkung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet weist verschiedene Böden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Mit Grundwasser ist zu rechnen.

Im Baugebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, wie im nachfolgenden Luftbild ersichtlich ist:



Abb. 4 – Luftaufnahme Überschwemmungsgebiete

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch ordnungsgemäßen Umgang mit den Baumaschinen und durch die Einhaltung aller amtlichen Auflagen wird das Schutzgut „Wasser“ nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Gewerbegebiet ist nicht bekannt. Die Versickerung der Niederschläge wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet beabsichtigt ist, gestört.

Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden und Rückhaltegräben in Erdbauweise auf dem Baugrundstück geschaffen werden.

Überschüssiges Oberflächenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde Chamerau eingeleitet.

Durch die großflächige Versiegelung kommt es zu einem höheren und beschleunigten Oberflächenwasserabfluss, die Neubildung von Grundwasser wird vermindert.

Stellplätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind im Planungsgebiet Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist nach der bereits bestehenden Bebauung von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Nachteile auf die Grundwasserneubildung sind als mittlerer Erheblichkeit zu erachten.

2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 85 im Norden und das unmittelbar im Osten, Süden und Westen angrenzende Gewerbegebiet „In der Grube“ vorbelastet. Die nächstliegenden Flächen nördlich der Bundesstraße B 85 sind als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

Gewerbeflächen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen tragen nur in eingeschränktem Maß zur Erholung für den Menschen bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend dem vorhandenen, abfallenden Gelände sind in Teilflächen Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen und kurzzeitigen, optischen Störungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist.

Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen können durch die Bautätigkeit ausgeschlossen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 85 und des bestehenden Gewerbegebiets als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholung werden sich dauerhafte Störungen entwickeln, die jedoch von geringem Ausmaß sind, da sich Straßen und ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe befinden. Von der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet werden Lärmimmissionen ausgehen.

Ergebnis:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche haben Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 am Tag und in der Nacht am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten.

2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im nördlichen Umfeld um den Eingriffsbereich zwischen Wölsting und Wallmering befinden sich archäologische Befunde mesolithischer Freilandstationen und Befunde einer Siedlung aus der Urnenfelderzeit, die auf dem nachfolgenden Luftbild als Übersicht dargestellt sind:

Baubedingte Auswirkungen:

keine

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

keine

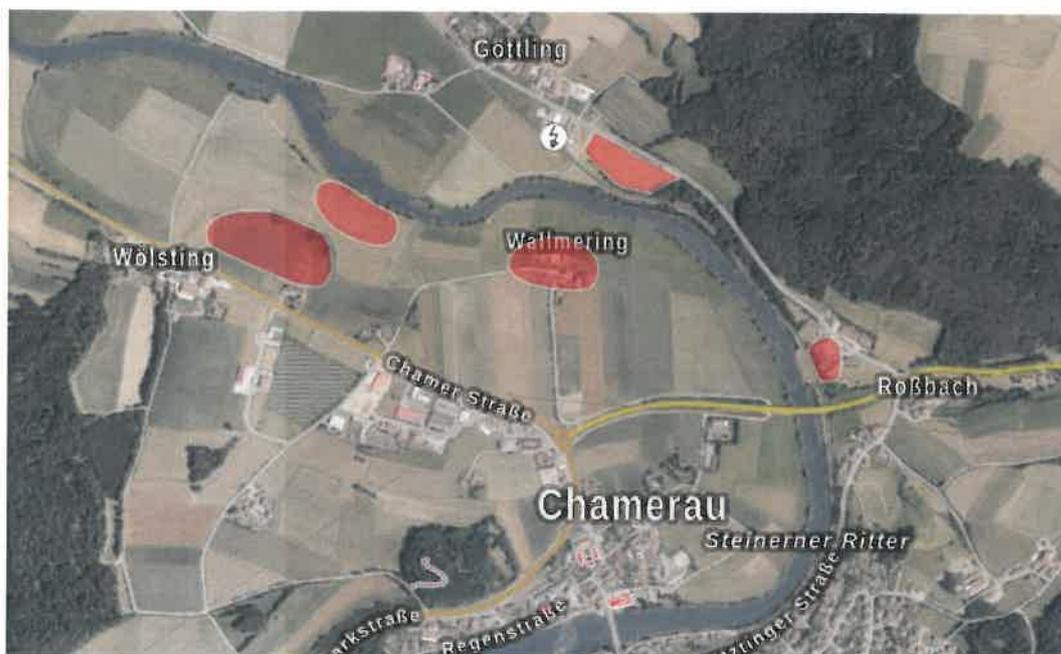


Abb. 5: Luftaufnahme – Bodendenkmäler

2.4 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Ausbreitungsgebiet kristalliner Gesteine des Bayerischen Waldes und im Einflussbereich der geologischen Störungszone der Cham – Further Senke. In den Deckzonen sind diese Gesteine mehr oder weniger stark zu gemischtkörnig bis steinigen Zersatz verwittert bzw. liegen vergrust vor. Im Bereich der Cham-Further Senke können diese Ausgangsgesteine von tertiären bzw. quartäre Schichten überdeckt bzw. vermengt sein.

Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 20 cm mächtige Krume mit einer Vermengung mit Schluff und Steinschuttanteil, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten. Von Bodenverdichtungen durch die Fahrwege der Baufahrzeuge ist auszugehen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden wird von baubedingten und auch betriebsbedingten Auswirkungen beeinträchtigt und ist von mittlerer Erheblichkeit durch den hohen Versiegelungsgrad einzustufen.

Laut dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist der Boden im Bereich des Planungsgebietes als anthropogen, überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung. Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist der Boden von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.5 Arten und Lebensräume

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie in der konventionellen Landwirtschaft üblicherweise auf intensiv bewirtschafteten Flächen auftreten, beherrscht. Nur wenige an die vorherrschende Situation angepasste Arten finden dort Nahrung und Lebensraum. Im Süden grenzt die Eingrünung einer Flächenphotovoltaikanlage und im Westen eine kleine Streuobstwiese an. Im Osten grenzt der Bereich an das bestehende Gewerbegebiet „In der Grube“ an, im Norden an die Bundesstraße B 85.

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) sind im Planungsgebiet keine kartierten Biotope dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet, wie in nachfolgender Abbildung ersichtlich ist.



Abb. 6: Biotope (rosa), Landschaftsschutzgebiet (grün-schraffiert)

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 6741-371 „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ ist nach Norden etwa 360 m entfernt.

Das SPA-Gebiet Nr. 6741-471 „Regentalau und Chamtbetal mit Rötelseeweihergebiet“ ist nach Norden ebenfalls etwa 360 m entfernt.



Abb. 7: Schutzgebiete: FFH-Gebiet (rot)



Abb. 8: Schutzgebiete: SPA-Gebiet (blau)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Geschützte Arten, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, sind nicht betroffen.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) ist daher nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; deklariert.

2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Regensenke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Chamerau ist diese Landschaft von einem hügeligen Charakter geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen, die zum Regen hin entwässern.

Das Planungsgebiet ist nicht geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier nicht hervor. Einen Kontrast dazu bildet ein Blick in die nähere Umgebung, wodurch der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild durch Waldränder, Feldgehölze und Fluss bzw. Bachtäler verdeutlicht wird.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die angrenzende, bestehende Bundesstraße B 85 und durch das bestehende Gewerbegebiet „In der Grube“ geprägt.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es durch den Einsatz von Kränen, Baumaschinen, Materialanlieferungen zu optischen Beeinträchtigungen kommen. Bei Beendigung der Bauarbeiten und nach der Gestaltung der Außenanlagen nach den Festsetzungen wird es zu einer Beruhigung in der Landschaftsstruktur und im Landschaftsbild kommen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die bestehende Bundesstraße B 85 und das Gewerbegebiet stellen bereits eine erhebliche Beeinträchtigung in das Landschaftsbild dar. Das geplante Gewerbegebiet „In der Grube – 6. Erweiterung“ wird durch eine Eingrünung an der Nord- und Westseite des Planungsgebiets bepflanzt und minimiert die Auswirkungen zur freien Landschaft hin.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet „In der Grube – 6. Erweiterung“ liegt im Norden im Bereich vorherrschender, bestehender Nutzungen und im Süden in einem bisher landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzten Gebiet.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,6 ha stellt aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 85 und dem bestehenden Gewerbegebiet „In der Grube“ einen mittleren Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind gewerblich genutzte Flächen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das örtliche Kleinklima ist geprägt durch die Topographie, die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenlauf, das jeweils nutzbare Strahlungspotenzial der Sonne, Strömungsverhalten und Intensität von Wind und spezifische Witterungseinflüsse wie z. B. Nebel. Niederschläge und die Verdunstung von Oberflächenwasser bewirken eine Abkühlung der Umgebung. Gleichzeitig wird das örtliche Kleinklima beeinflusst durch die Bebauung und Bepflanzung.

Die wichtigsten klimatischen Faktoren sind die Solareinstrahlung und deren jahres- und tageszeitliche Schwankung. Die Solareinstrahlung setzt sich aus direkter und diffuser Strahlung zusammen. Die regional unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung hat Einfluss auf das jeweilige Geländeklima.

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich der Gemeinde Chamerau liegt bei 7 – 8 °C, der mittlere durchschnittliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 750 mm, so dass das Gebiet um Chamerau als trocken bis mäßig feucht eingeordnet werden kann.

Ackerflächen tragen vom Pflanzenaufwuchs bis hin zur Ernte zur geländeklimatischen Kaltluftentstehung bei. In den übrigen Zeiten, wenn Vegetationsfreiheit besteht, heizt sich die Oberfläche auf. Nachts kühlen diese Flächen stark ab. Bei diesen gravierenden Temperaturunterschieden kommt es zu Windbewegungen, die die feinen nährstoffreichen Bodenbestandteile verwehen und zu einer Verstärkung der Erosion beitragen.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Diese Abgase führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luft. Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Chamerau sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem bisher handwerklich intensiv genutzten Gebiet, für die Frischluftentstehung hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung.

3. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für den geplanten Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Grube 6. - Erweiterung“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge,
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser
- Verhinderung von belasteten Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

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

3.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

3.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Grüninseln aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als gliedernde Baumstruktur
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen in der Eingrünung um die Eingrünung zu dynamisieren
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

3.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine Sichtschutzpflanzung mit heimischen Sträuchern an den Rändern des Gewerbegebiets.
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von großkronigen Baumarten II. Ordnung als Schattenspender und zur Staubbindung in den Stellplatzbereichen.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung von privaten Stellflächen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- geringmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsflächenmaßnahmen

1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktor (lt. der Matrix des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft)

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,80 > 0,35 ⇒ Typ A

Kompensationsfaktor

Kategorie I, Typ A → Feld A I, unterer Wert ⇒ **0,30**

Gesamtfläche des Gewerbegebiets	6.334 m²
abzgl. festgesetzte Eingrünung	582 m ²
	<u>5.752 m²</u>
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>0,30</u>
Summe Ausgleichsbedarf für Kategorie I	1.726 m²

1.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das geplante „Gewerbegebiet In der Grube – 6. Erweiterung“ vorgesehen:

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsflächen in Höhe von 1.726 m² ermittelt, davon entfallen auf die Baugebietseingrünung 582 m² als interne Ausgleichsfläche und als externe Ausgleichsfläche werden 1.144 m² auf der Flurnummer 607 Gemarkung Miltach zur Verfügung gestellt.

1.2.1 Entwicklungsziel:

Entwicklung einer ökologisch hochwertigeren Fläche auf externer Ausgleichsfläche westlich von Miltach: Anlage, Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes an einem südexponierten Hang, Heckenstrukturen mit Magerwiese.



Abb. 1: geplante Ausgleichsfläche (blau), Biotope (rot) Fl.-Nr. 607 Gemarkung Miltach

Das Biotop 6842-0191-007 auf der Flur-Nr. 607 Gemarkung Miltach befindet sich im Norden des Grundstücks.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche westlich von Miltach soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Aushagerung der Fläche durch mind. 4-malige Mahd in den ersten beiden Jahren und Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- Nach den ersten beiden Jahren dann Freihaltung der Wiese von Bewuchs durch einen späten Erstschnitt (ab 15.06.), mind. Ein- und max. zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung das anfallende Mähgut muss beseitigt werden, um die Biodiversität in diesem Bereich zu fördern.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 1.144 m² angesetzt. Die Flächen werden zu Gunsten der Gemeinde Chamerau rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 607 Gemarkung Miltach soll einen naturnahen, strukturreichen Magerstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Magerstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

1.2.2 Sichtschutzpflanzung, Randentwicklung und Ausgleich:

Um das Planungsgebiet erfolgt die Anlage einer zweireihigen Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern sowie vereinzelt Bäumen in autochthoner Pflanzqualität. Diese Pflanzung bildet auch einen gewissen Sichtschutz und wird auch als interne Ausgleichsfläche für den Eingriff berücksichtigt.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit ca. 582 m² (194m x 3m) angesetzt.

1.3. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

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

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

2. Verwirklichung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Abschluss des Bauleitverfahrens begonnen werden.

Cham, den 29.06.2022

