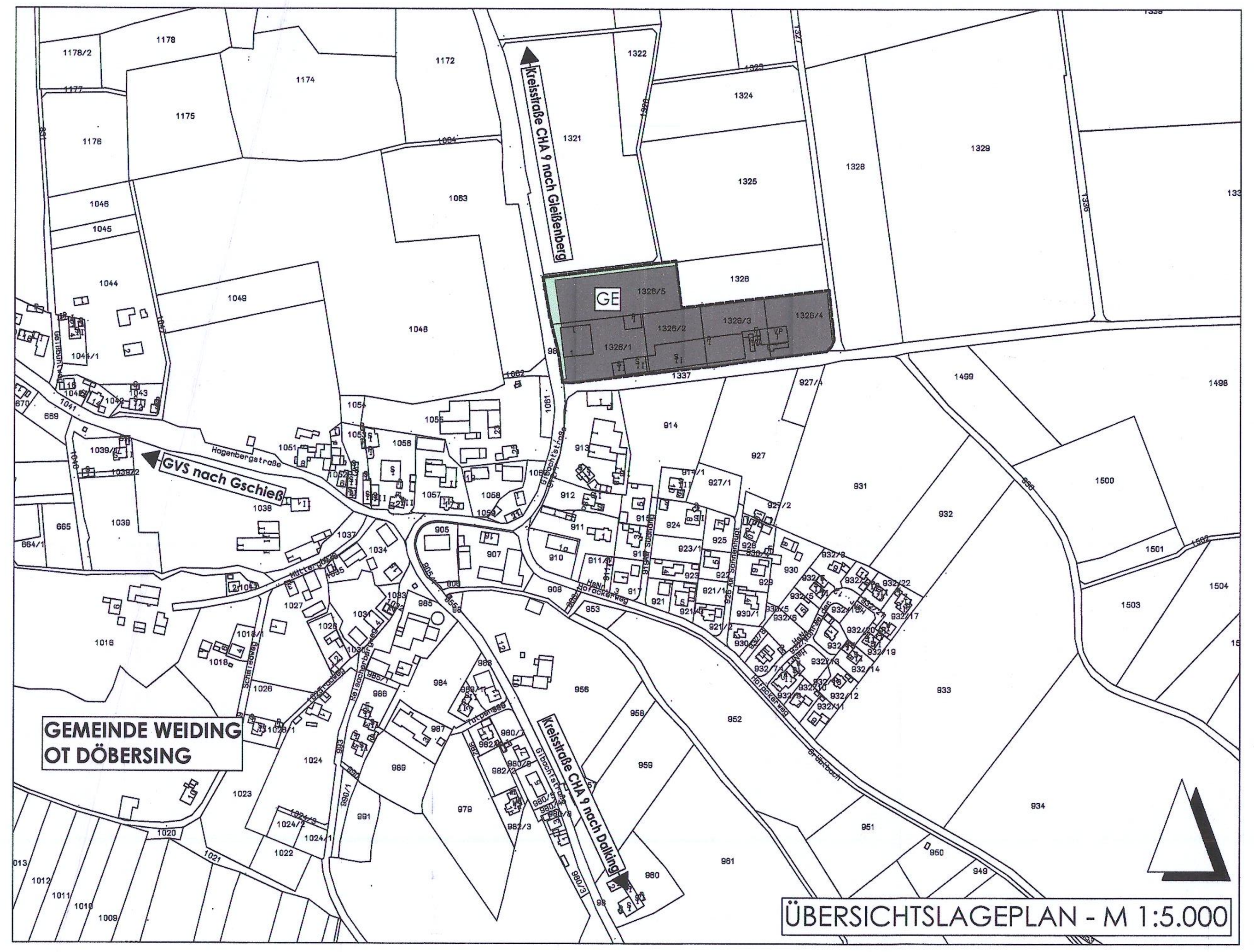
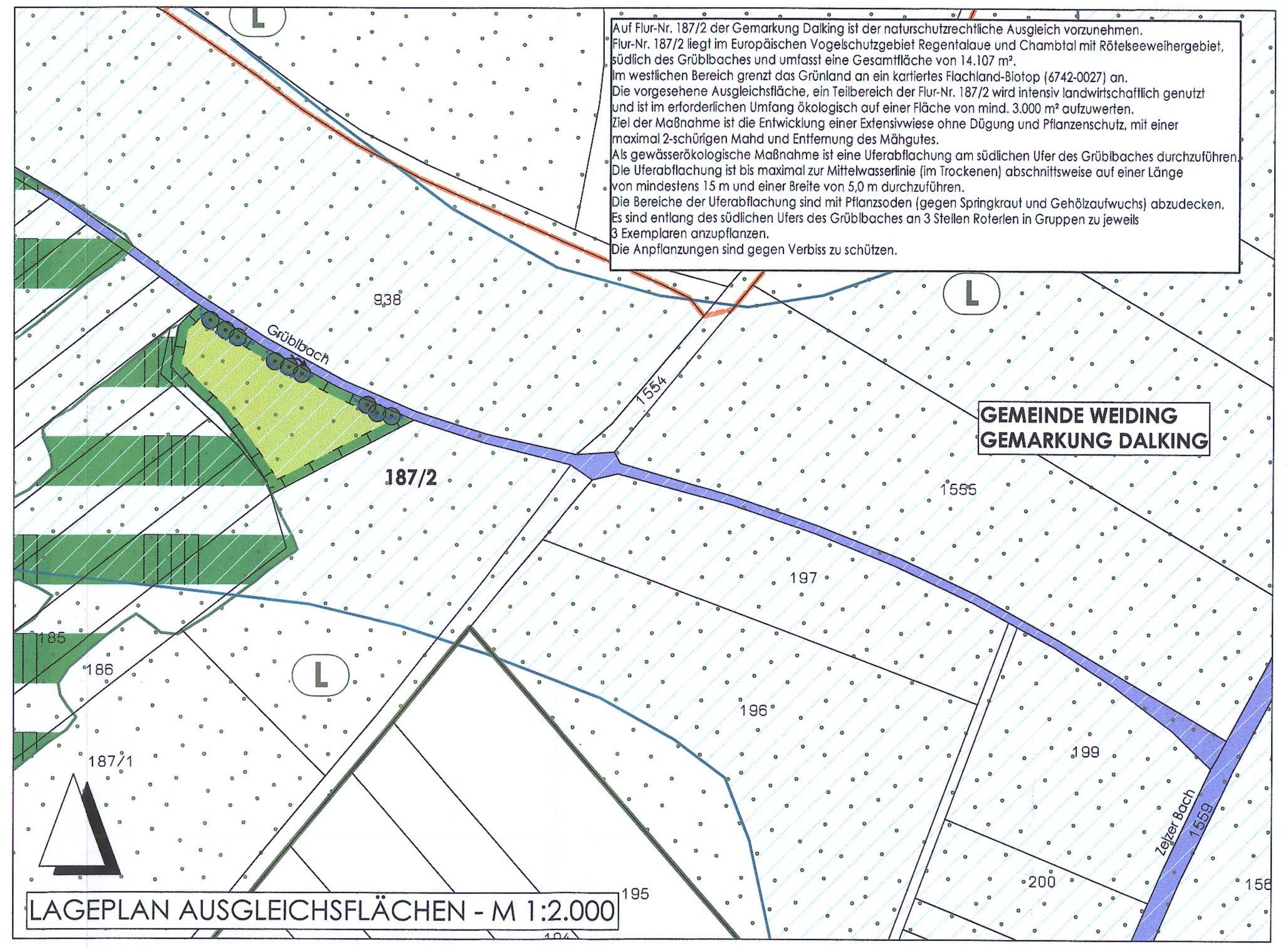
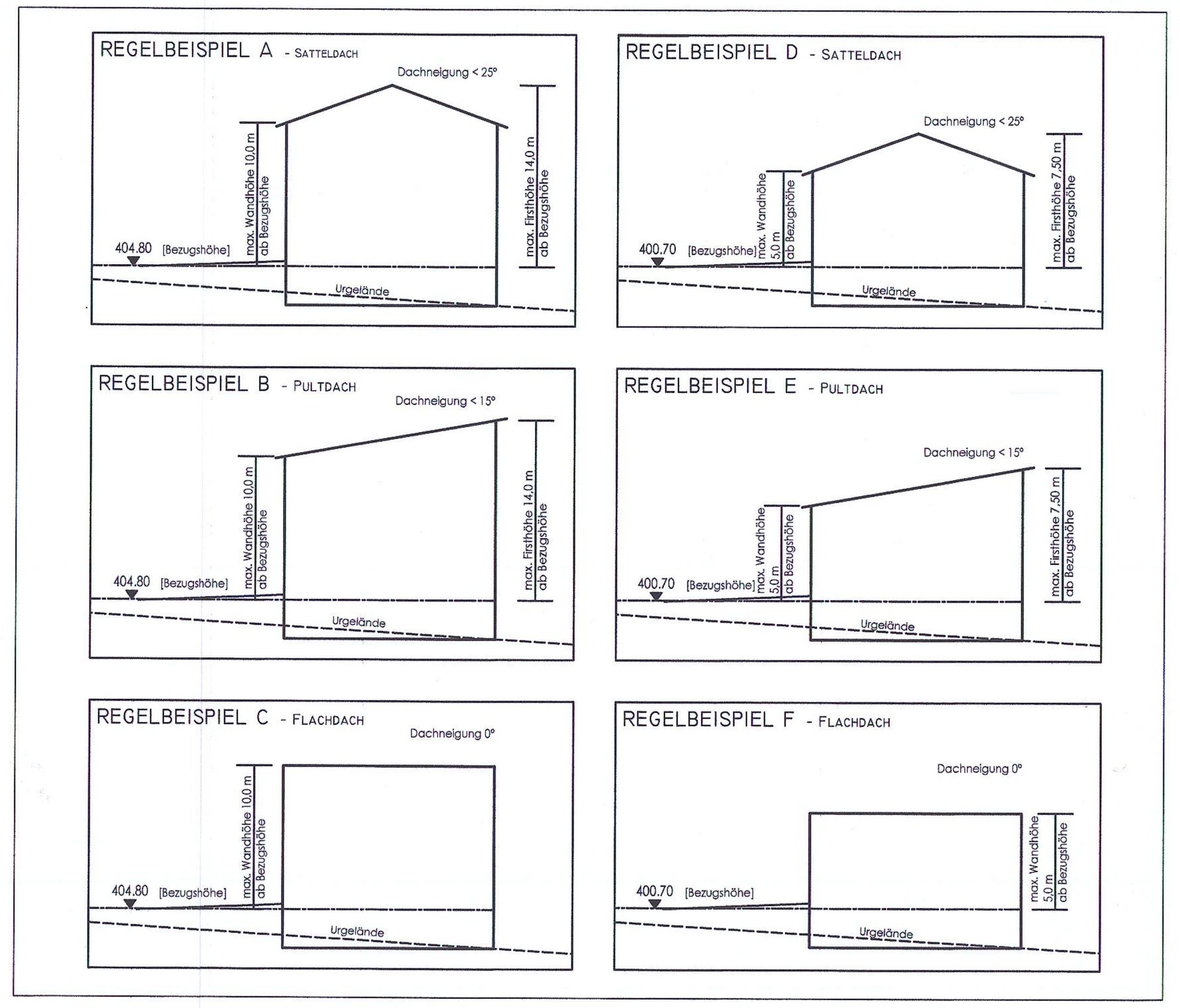
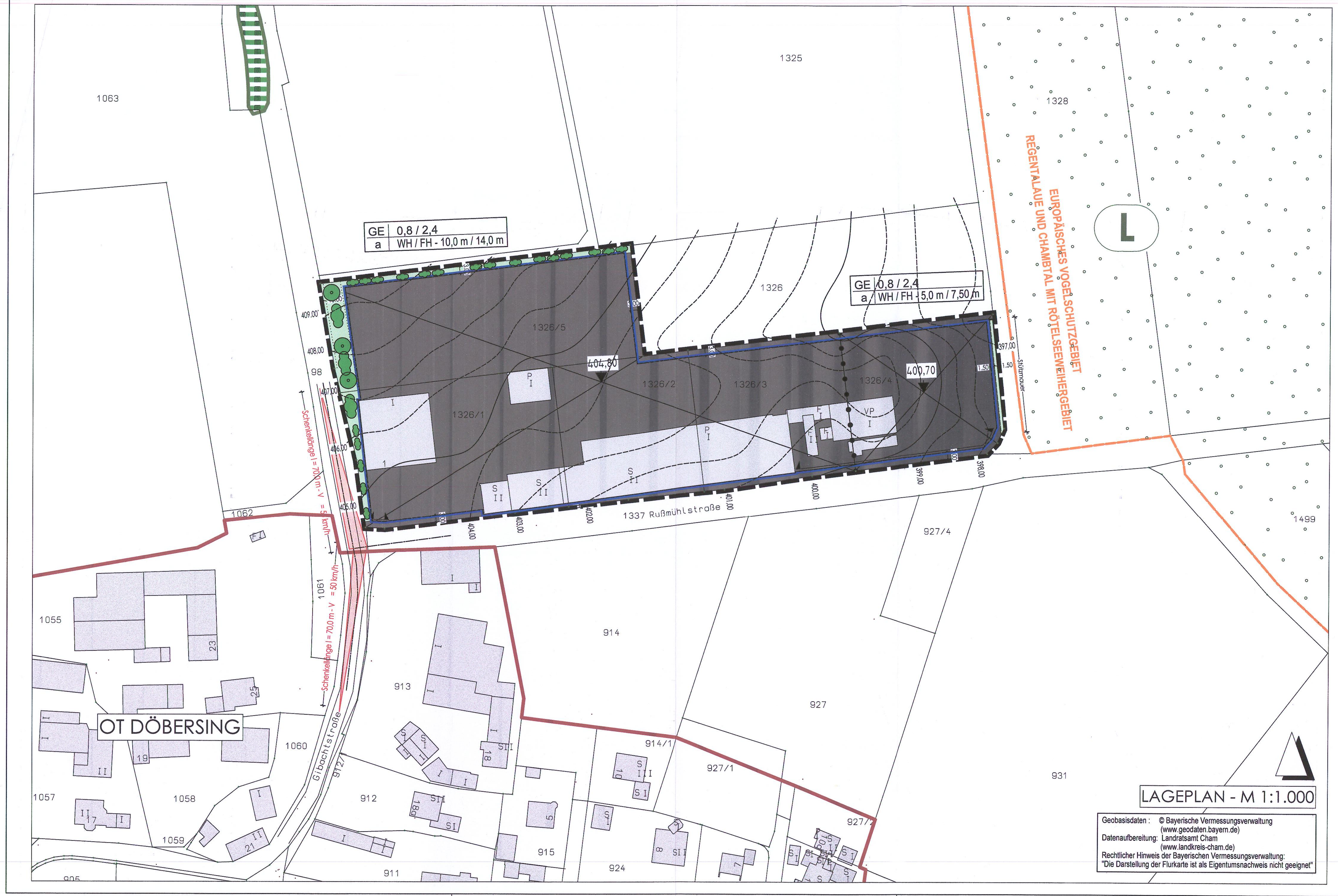




Auf Flur-Nr. 187/2 der Gemarkung Dalking ist der naturschutzrechtliche Ausgleich vorzunehmen.
Flur-Nr. 187/2 liegt im Europäischen Vogelschutzgebiet Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet, südlich des Grüblbaches und umfasst eine Gesamtfläche von 14.107 m².
Im westlichen Bereich grenzt das Grünland an ein kartiertes Flachland-Biotop (6742-0027) an.
Die vorgesehene Ausgleichsfläche, ein Teilbereich der Flur-Nr. 187/2 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im erforderlichen Umfang ökologisch auf einer Fläche von mind. 3.000 m² aufzuwerten.
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Extensivwiese ohne Dügung und Pflanzenschutz, mit einer maximal 2-schürigen Mahd und Entfernung des Mähgutes.
Als gewässerökologische Maßnahme ist eine Uferabflachung am südlichen Ufer des Grüblbaches durchzuführen.
Die Uferabflachung ist bis maximal zur Mittelwasserlinie (im Trockenen) abschnittsweise auf einer Länge von mindestens 15 m und einer Breite von 5,0 m durchzuführen.
Die Bereiche der Uferabflachung sind mit Pflanzsoden (gegen Springkraut und Gehölzaufwuchs) abzudecken.
Es sind entlang des südlichen Ufers des Grüblbaches an 3 Stellen Roterlen in Gruppen zu jeweils 3 Exemplaren anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.





Planliche Festsetzungen - PlanZV 2021

I. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet - (§ 8 BauNVO 2017) "An der Rußmühlstraße" - OT Döbersing

II. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — max. Grundflächenzahl GRZ
2,4 — max. Geschossflächenzahl GFZ

1	2
3	4

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl GRZ / Geschoßflächenzahl GFZ
3 = Bauweise; a=abweichende Bauweise
4 = Wandhöhe / Firsthöhe

III. Baugrenzen

Baugrenze

IV. Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrt
in diesem Bereich keine Einfriedung zum Strassenraum
Einfahrtbereich

Sichtfeld auf bevorrechtigte KFZ - Kreisstr. CHA 9 - innerorts
Schenkellänge l = 70,0 m - V_{zul} = 50,0 km/h

V. Grünordnung zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Randeingrünung innerhalb des Gewerbegebietes
Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischem Laubgehölz in Gehölzgruppen u. Einzelbäumen nach Artenauswahlliste (St.19-20)

Randeingrünung innerhalb des Gewerbegebietes
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischem Laubgehölz in Gehölzgruppen nach Artenauswahlliste (St. 19-20)

Pflanzstreifen (B=1,50 m) mit Hängepflanzen, Triebe > 1,50 m zur Begrünung der bestehenden Stützmauer

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensivwiese ohne Dünung und Pflanzenschutz mit maximal 2-schüriger Mahd und Entfernung des Mähgutes

Roterlen im Bereich der Uferabflachung Grüblbach

VI. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs 7 BauGB) Gewerbegebiet "An der Rußmühlstraße" - OT Döbersing

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

404,80 — festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

VII. Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Biotopfläche

wassersensibler Bereich

Europäisches Vogelschutzgebiet Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet

Innenbereichssatzung Döbersing

bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern

bestehende Stützmauer

Vorfluter Grüblbach / Zelzer Bach

Textliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Planteil – Anlage I festgelegt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Planungsgebiet ist ein „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 Bau NVO vom 14.06.2021.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätz und öffentliche Betriebe - § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung - § 16 Bau NVO

Maximale GRZ (Grundflächenzahl)	0,8
Maximale GFZ (Geschoßflächenzahl)	2,4
Maximale Wandhöhe ab Bezugshöhe	10,0 m (404,80) / 5,0 m (400,70)
Maximale Firsthöhe ab Bezugshöhe	14,0 m (404,80) / 7,5 m (400,70)

1.4 Bauweise - § 22 BauNVO
Im gesamten Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise. Grenzabstand wie offene Bauweise – 3,0 m, maximale Baukörperlänge bis 150 m.

1.5 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind zulässig

1.6 Dächer
Die Gebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszuführen.
Dachneigungen zwischen 0° - 25 ° sind zugelassen.

1.7 Schutz des Grundwassers
Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

1.8 Stell- und Parkplätze - § 12 Bau NVO
Flächen für den ruhenden Verkehr sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

1.9 Auffüllungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen einschließlich der Böschungen, Neigungen mind. 1:1,5, sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.
- Auffüllungen max. 3,50 m über dem natürlichen Gelände
- Abgrabungen max. 3,50 m ab dem natürlichen Gelände

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

1.10 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m ab natürlichem Gelände zulässig.

1.11 Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Drahtzäunen und Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m sind zulässig. Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Bei Einfriedung sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

1.12 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung
Werbeanlagen an Außenwänden dürfen eine max. Größe von 20 m² nicht überschreiten.
Freistehende Werbetafeln mit einer max. Höhe von 8,0 m und eine max. Fläche von 4,0 m² sind zulässig.
Blink- und Wechsellicht bei Werbeanlagen ist nicht zulässig.
Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen und beleuchteten Werbeanlagen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil zugelassen.

1.13 Regenerative Energien
Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Osten, entlang Flur-Nr. 1326/4 ist die bestehende Stützwand mit einem Pflanzstreifen, Breite 1,50 m und Hängegewächsen zu begrünen. Im Norden der Flur- Nr. 1326/5 ist das Planungsgebiet mit einer 2-reihigen, bzw. 5-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischem Laubgehölz und Sträuchern einzugrünen. Im Westen der Flur-Nr. 1326/5 ist eine 5-reihigen freiwachsende Hecke zu pflanzen. Böschungen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
Siehe Artenauswahlliste

Derzeit ist eine Eingrünung der nördlichen Ränder des Planungsgebietes von Flur-Nrn. 1326/2; 1326/3 und 1326/4 sowie die östliche Seite der Flur-Nr. 1326/5 nicht vorgesehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist geplant, die Eingrünung des Planungsgebietes zur offenen Landschaft hin erfolgt im Verfahren der Erweiterung.
Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) sind einzuhalten. Die Eingrünung am westlichen Rand des Geltungsbereiches, entlang der Kreisstraße CHA 9 ist in entsprechendem Abstand, nach Vorgabe RPS 2009, vorzunehmen.

Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Die Entwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1896 ff) zu erstellen.
7. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhanden Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Unter ungünstigen Umständen, Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erosion kommen. Bei Gebäude- und Flächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Weiding hat in seiner Sitzung vom 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße“ – OT Döbersing beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2018 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2014 hat in der Zeit vom 19.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2014 vom Gemeinderat Weiding am 05.07.2018 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.01.2019 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.12.2019 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Weiding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße“ – OT Döbersing gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022, als Satzung beschlossen.

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022
Daniel Paul
Daniel Paul, Erster Bürgermeister
Bayern Gemeinde Weiding

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Weiding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022
Daniel Paul
Daniel Paul, Erster Bürgermeister
Bayern Gemeinde Weiding

Anlage I

GEMEINDE WEIDING - LANDKREIS CHAM
RATHAUSPLATZ 1
93495 WEIDING

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE WEIDING
"AN DER RUSSMÜHLSTRASSE"
(GEWERBEGEBIET NACH § 8 BAUNVO 2021)

VORENTWURFSFASSUNG: 18.01.2018
ENTWURFSFASSUNG: 06.11.2018
SATZUNGSFASSUNG: 18.10.2022

RIEDL INGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

WEIDING, 20. Okt. 2022
Daniel Paul
DANIEL PAUL - ERSTER BÜRGERMEISTER
Bayern Gemeinde Weiding

FURTH IM WALD, 18.10.2022
SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.
Bayerische Ingenieurekammer-Bau Körperschaft des öffentlichen Rechts – Sebastian Riedl B.Eng. – BaylkaBau – Beratender Ingenieur 14635

H/B = 594 / 1150 (0,68m²) Allplan 2022

GE | 0,8 / 2,4
a | WH / FH - 10,0 m / 14,0 m

GE | 0,8 / 2,4
a | WH / FH - 5,0 m / 7,50 m

EUROPÄISCHES VOGELSCHUTZGEBIET
REGENTALAUE UND CHAMBTAL MIT RÖTELSEEWEIHERGEBIET

Schenkellänge l = 70,0 m - V = 50 km/h

Stützmauer

1337 Rußmühlstraße

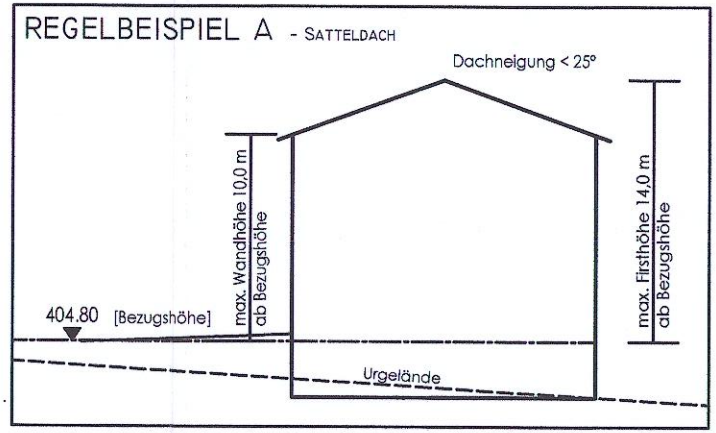
OT DÖBERSING

Gibachtstraße

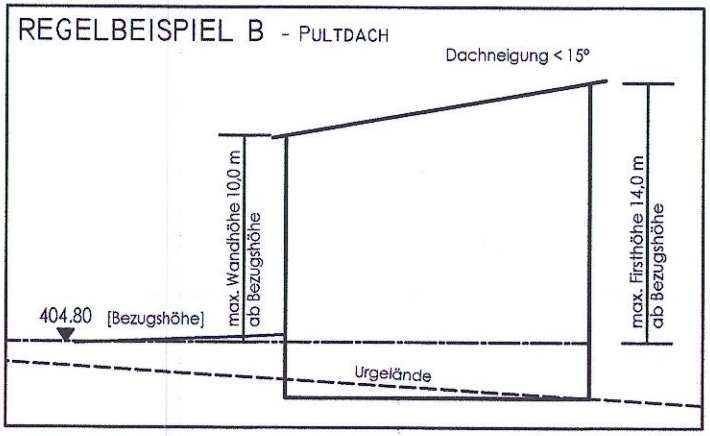
LAGEPLAN - M 1:1.000

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

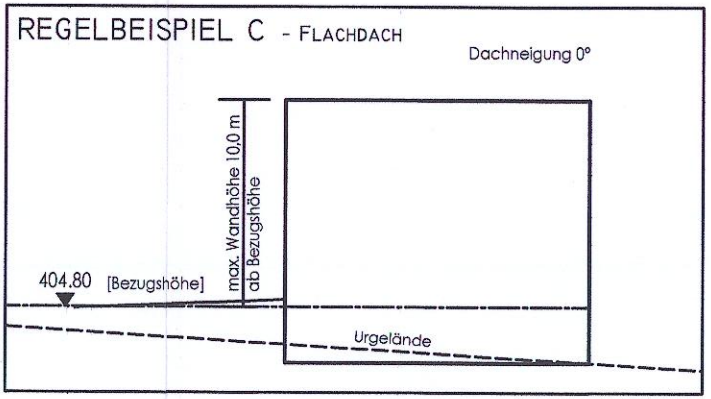
REGELBEISPIEL A - SATTELDACH



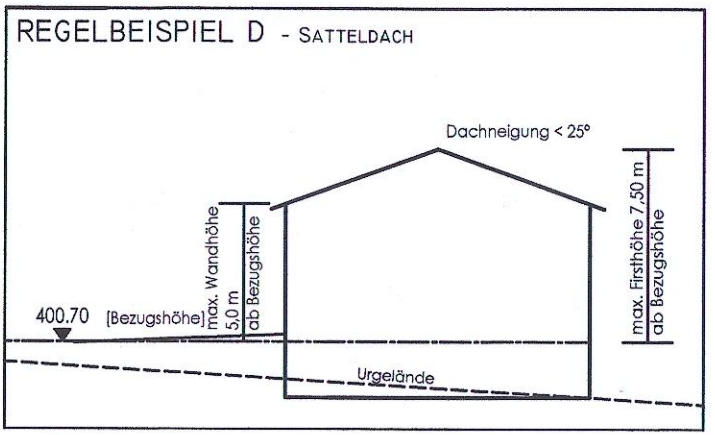
REGELBEISPIEL B - PULTDACH



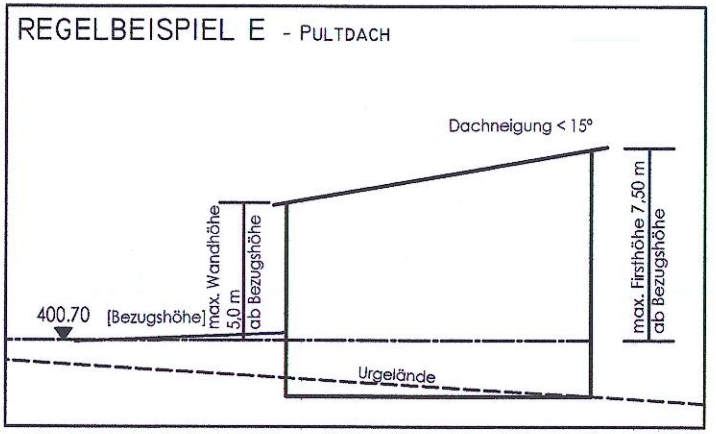
REGELBEISPIEL C - FLACHDACH



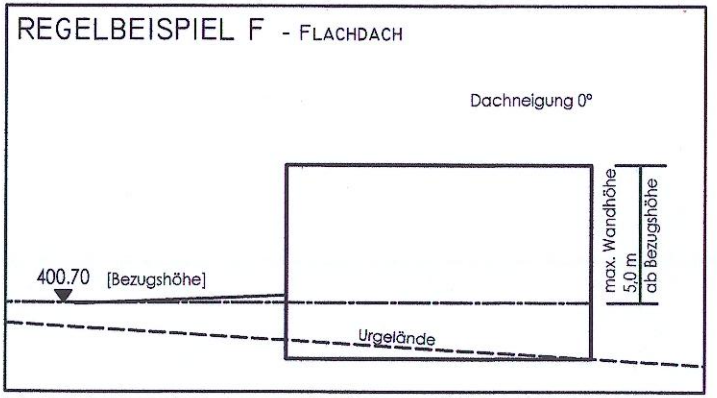
REGELBEISPIEL D - SATTELDACH



REGELBEISPIEL E - PULTDACH



REGELBEISPIEL F - FLACHDACH



Planliche Festsetzungen - PlanZV 2021

I. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet - (§ 8 BauNVO 2017)
"An der Rußmühlstraße" - OT Döbersing

II. Maß der baulichen Nutzung

0,8
2,4

1	2
3	4

max. Grundflächenzahl GRZ
max. Geschossflächenzahl GFZ
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Grundflächenzahl GRZ / Geschoßflächenzahl GFZ
3 = Bauweise; a=abweichende Bauweise
4 = Wandhöhe / Firsthöhe

III. Baugrenzen

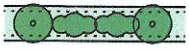
Baugrenze

IV. Verkehrsflächen

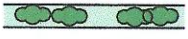
Ein- bzw. Ausfahrt
in diesem Bereich keine Einfriedung zum Strassenraum
Einfahrtbereich

Sichtfeld auf bevorrechtigte KFZ - Kreisstr. CHA 9 - innerorts
Schenkellänge l = 70,0 m - V_{zul} = 50,0 km/h

V. Grünordnung zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Randeingrünung innerhalb des Gewerbegebietes
Pflanzung einer 5-reihigen freiwachsenden Hecke aus
heimischem Laubgehölz in Gehölzgruppen u. Einzelbäumen
nach Artenauswahlliste (St.19-20)



Randeingrünung innerhalb des Gewerbegebietes
Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus
heimischem Laubgehölz in Gehölzgruppen
nach Artenauswahlliste (St. 19-20)

Pflanzstreifen (B=1,50 m) mit Hängepflanzen, Triebe > 1,50 m
zur Begrünung der bestehenden Stützmauer

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Extensivwiese ohne Dünung und Pflanzenschutz mit
maximal 2-schüriger Mahd und Entfernung des Mähgutes

Roterlen im Bereich der Uferabflachung Grüblbach

VI. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs 7 BauGB)
Gewerbegebiet "An der Rußmühlstraße" - OT Döbersing

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

VII. Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Biotopfläche

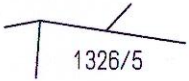
wassersensibler Bereich

Europäisches Vogelschutzgebiet
Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet

Innenbereichssatzung Döbersing

bestehende Gebäude

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe



bestehende Grundstücksgrenzen
und Flurstücknummern

bestehende Stützmauer

Vorfluter Grüblbach / Zelzer Bach

Textliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Planteil – Anlage I festgelegt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „Gewerbegebiet" (GE) im Sinne des § 8 Bau NVO vom 14.06.2021.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

1.3 Maß der baulichen Nutzung - § 16 Bau NVO

Maximale GRZ (Grundflächenzahl)	0,8
Maximale GFZ (Geschoßflächenzahl)	2,4
Maximale Wandhöhe ab Bezugshöhe	10,0 m (404,80) / 5,0 m (400,70)
Maximale Firsthöhe ab Bezugshöhe	14,0 m (404,80) / 7,5 m (400,70)

1.4 Bauweise - § 22 BauNVO

Im gesamten Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise. Grenzabstand wie offene Bauweise – 3,0 m, maximale Baukörperlänge bis 150 m.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind zulässig

1.6 Dächer

Die Gebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszuführen.
Dachneigungen zwischen 0° - 25 ° sind zugelassen.

1.7 Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

1.8 Stell- und Parkplätze - § 12 Bau NVO

Flächen für den ruhenden Verkehr sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

1.9 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen einschließlich der Böschungen, Neigungen mind. 1:1,5, sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

- Auffüllungen max. 3,50 m über dem natürlichen Gelände
- Abgrabungen max. 3,50 m ab dem natürlichen Gelände

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

1.10 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m ab natürlichem Gelände zulässig.

1.11 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Drahtzäunen und Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m sind zulässig. Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedung sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

1.12 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung

Werbeanlagen an Außenwänden dürfen eine max. Größe von 20 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbetafeln mit einer max. Höhe von 8,0 m und eine max. Fläche von 4,0 m² sind zulässig.

Blink- und Wechsellicht bei Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen und beleuchteten Werbeanlagen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil zugelassen.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Osten, entlang Flur-Nr. 1326/4 ist die bestehende Stützwand mit einem Pflanzstreifen, Breite 1,50 m und Hängegewächsen zu begrünen. Im Norden der Flur- Nr. 1326/5 ist das Planungsgebiet mit einer 2-reihigen, bzw. 5-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischem Laubgehölz und Sträuchern einzugrünen. Im Westen der Flur-Nr. 1326/5 ist eine 5-reihigen freiwachsende Hecke zu pflanzen. Böschungen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
Siehe Artenauswahlliste

Derzeit ist eine Eingrünung der nördlichen Ränder des Planungsgebietes von Flur-Nrn. 1326/2; 1326/3 und 1326/4 sowie die östliche Seite der Flur-Nr. 1326/5 nicht vorgesehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist geplant, die Eingrünung des Planungsgebietes zur offenen Landschaft hin erfolgt im Verfahren der Erweiterung.
Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) sind einzuhalten. Die Eingrünung am westlichen Rand des Geltungsbereiches, entlang der Kreisstraße CHA 9 ist in entsprechendem Abstand, nach Vorgabe RPS 2009, vorzunehmen.

Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding und das Landratsamt Cham zu verständigen.
4. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Die Entwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1896 ff) zu erstellen.
7. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhanden Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Unter ungünstigen Umständen, Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erosion kommen. Bei Gebäude- und Flächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Weiding hat in seiner Sitzung vom 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" – OT Döbersing beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2018 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2014 hat in der Zeit vom 19.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2014 vom Gemeinderat Weiding am 05.07.2018 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.01.2019 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.12.2019 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Weiding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" – OT Döbersing gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022, als Satzung beschlossen.

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022

Daniel Paul

Daniel Paul, Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Weiding

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Weiding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022

Daniel Paul

Daniel Paul, Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Weiding

GEMEINDE WEIDING
RATHAUSPLATZ 1 - 93495 WEIDING

VERTRETEN DURCH:
DANIEL PAUL - ERSTER BÜRGERMEISTER

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
„AN DER RUSSMÜHLSTRASSE“
OT DÖBERSING

Fertigung vom: 18. Januar 2018
Überarbeitung vom: 05. November 2018
Satzungsfassung vom: 18. Oktober 2022

RIEDL INGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
Phone 09973-80 34 55 info@ib-riedl.com

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Weiding folgende Satzung:

SATZUNG.

GEWERBEGEBIET „AN DER RUSSMÜHLSTRASSE"

OT DÖBERSING

§ 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" – OT Döbersing in der Fassung vom 18. Januar 2018, Überarbeitung vom 05. November 2018, Satzungsfassung vom 18.10.2022, ist beschlossen.

§ 2

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

Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) – Seite 3-5
Teil II Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO) – Seite 6-8
Teil III Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung - Seite 9-10
Teil IV Umweltbericht – Seite 11-15
Teil V Textliche Hinweise – Seite 16
Teil VI Verfahrensvermerke – Seite 17-18
Teil VII Artenauswahlliste heimische Laubgehölze – Seite 19-20
Teil VIII Planliche Festsetzungen; Planunterlagen – Anlage I

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022

Daniel Paul

Daniel Paul, Erster Bürgermeister

Gemeinde Weiding

Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" im OT Döbersing.

TEIL I

1. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Weiding hat in seiner Sitzung vom 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Rußmühlstraße" im OT Döbersing beschlossen, und unterstützt hiermit ortsansässige Betriebe durch die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen. Für die Gemeinde Weiding ist die Standortsicherung und Neuansiedlung von Betrieben vorrangig. Der Gewerbebetrieb, der sich bereits im Planungsgebiet befinden, erhält hiermit die Möglichkeit zur Erweiterung.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Weiding liegt im Naturpark Oberer Bayrischer Wald, Landkreis Cham. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Döbersing, unmittelbar an der Kreisstraße CHA 9, Weiding – Gleißenberg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern 1326/1; 1326/2; 1326/3; 1326/4 und 1326/5 der Gemarkung Dalking mit einer Gesamtfläche von 22.762 m².

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet gekennzeichnet.

2. Planungskonzept

2.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Nach § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) entspricht § 17 BauNVO Abs. 1 und wird nicht überschritten im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Höchstgrenze der Vollgeschosse der vorgesehenen Bebauung vorgegeben.

2.2.3 Bauweise

Für das Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, Grenzabstand wie offene Bauweise.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Chamer Gruppe sichergestellt.

Löschwasser steht über die öffentliche Wasserversorgung in ausreichender Menge, 96 m³/h zur Verfügung.

Die Stromversorgung ist durch die Bayerwerk AG gesichert.

Die Breitbandversorgung und Telekommunikation ist durch den jeweiligen örtlichen Anbieter gesichert.

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befindet sich keine Gasversorgung. Ein Anschluss an die Gasversorgung der Bayernwerk AG ist nicht vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Kreiswerke Cham.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Abwasseranlage im Vakuumverfahren der Kläranlage Weiding zugeführt. Die Leitungstrasse verläuft in der Rußmühlstraße.

Zur Regenwasserrückhaltung ist ein geschlossenes Erdbecken im Planungsgebiet vorhanden, V= ca. 400 m³. Das anfallende Oberflächenwasser wird ausschließlich für die Produktion des bereits ansässigen Gewerbebetriebes verwendet. Das Niederschlagswasser aus dem Notüberlauf der Regenwasserrückhaltung wird in einen öffentlichen Straßengraben abgeleitet der in den östlich des Gewerbegebietes liegenden Rußmühlbach mündet. Beeinträchtigungen Dritter entstehen nicht.

2.2.9. Verkehrstechnische Erschließung

Die bestehende Zufahrt erfolgt über die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Kreisstraße CHA 9 – Gleißenberg – Dalking / Rußmühlstraße, OT Döbersing. Im Bereich der Zufahrt ist das Sichtdreieck einzuhalten – siehe Lageplan Seite 22. Eine öffentliche Erschließung innerhalb des Planungsgebietes ist nicht vorgesehen.
Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) sind einzuhalten.

TEIL II

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Planteil – Anlage I festgelegt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „Gewerbegebiet" (GE) im Sinne des § 8 Bau NVO vom 14.06.2021.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

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

3.3 Maß der baulichen Nutzung - § 16 Bau NVO

Maximale GRZ (Grundflächenzahl)	0,8
Maximale GFZ (Geschoßflächenzahl)	2,4
Maximale Wandhöhe ab Bezugshöhe	10,0 m (404,80) / 5,0 m (400,70)
Maximale Firsthöhe ab Bezugshöhe	14,0 m (404,80) / 7,5 m (400,70)

3.4 Bauweise - § 22 BauNVO

Im gesamten Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise.

Grenzabstand, offene Bauweise – 3,0 m, maximale Baukörperlänge bis 150 m.

3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind zulässig

3.5 Dächer

Die Gebäude sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächer auszuführen.

Dachneigungen zwischen 0° - 25 ° sind zugelassen.

3.6 Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

3.7 Stell- und Parkplätze - § 12 Bau NVO

Flächen für den ruhenden Verkehr sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

3.8 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen einschließlich der Böschungen, Neigungen mind. 1:1,5, sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

- Auffüllungen max. 3,50 m über natürlichem Gelände
- Abgrabungen max. 3,50 m ab natürlichem Gelände

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

3.9 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m ab natürlichem Gelände zulässig.

3.10 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Drahtzäunen und Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m sind zulässig. Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedung sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

3.11 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung

Werbeanlagen an Außenwänden dürfen eine max. Größe von 20 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbetafeln mit einer max. Höhe von 8,0 m und eine max. Fläche von 4,0 m² sind zulässig.

Blink- und Wechsellicht bei Werbeanlagen ist nicht zulässig.
Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen und beleuchteten Werbeanlagen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit wenig Blauanteil zugelassen.

3.12 Regenerative Energien

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Im Osten, entlang Flur-Nr. 1326/4 ist die bestehende Stützwand mit einem Pflanzstreifen, Breite 1,50 m und Hängegewächsen zu begrünen. Im Norden der Flur-Nr. 1326/5 ist das Planungsgebiet mit einer 2-reihigen, bzw. 5-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischem Laubgehölz und Sträuchern einzugrünen. Im Westen der Flur-Nr. 1326/5 ist eine 5-reihigen freiwachsende Hecke zu pflanzen.
Böschungen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

- siehe Artenauswahlliste

Derzeit ist eine Eingrünung der nördlichen Ränder des Planungsgebietes von Flur-Nrn. 1326/2; 1326/3 und 1326/4 sowie die östliche Seite der Flur-Nr. 1326/5 nicht vorgesehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist geplant, die Eingrünung des Planungsgebietes zur offenen Landschaft hin erfolgt im Verfahren der Erweiterung.

Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) sind einzuhalten. Die Eingrünung am westlichen Rand des Geltungsbereiches, entlang der Kreisstraße CHA 9 ist in entsprechendem Abstand, nach Vorgabe RPS 2009, vorzunehmen.

Teil III

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

5.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark Oberer Bayrischer Wald. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg an. Die östliche Grenze des Wirtschaftsweges begrenzt das Europäische Vogelschutzgebiet – Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweiher.
Die Flur-Nrn. 1326/1; 1326/2; 1326/3; 1326/4 und 1326/5 werden bereits als Gewerbeflächen genutzt und sind bebaut.

Für die bebauten Gewerbeflächen der Flur-Nrn. 1326/1; 1326/2 und 1326/3 ist bereits ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt und nicht mehr Bestandteil der Berechnung.

Artenschutzrechtliche Prüfung Flur-Nr. 1326/4 und 1326/5:
Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht vorgenommen.
Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen bzw. bereits bebaute und genutzte Gewerbeflächen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen kein Lebensraum für seltene, geschützte Pflanzen und Tiere darstellt.

5.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ A ⇒ hoher Versiegelungs- Bzw. Nutzungsgrad – GRZ > 0,35

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35
A	Flur-Nr. 1326/5	6.250	Kategorie I	0,3
B	Bebaute Gewerbeflächen – Flur-Nr. 1326/4 - ursprünglich landwirtschaftliche Fläche	3.840	Kategorie I	0,3

5.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m²	Kompensationsfaktor - Typ A - GRZ > 0,35	Ausgleichs-fläche m²
A	Ackerflächen – Flur-Nr. 1326/5	6.250	0,3	1.875
B	Bebaute Gewerbeflächen – Flur-Nr. 1326/4 - ursprünglich landwirtschaftliche Fläche	3.840	0,3	1.152
		10.090		**3.027**

5.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Flur-Nr. 187/2, Gemarkung Dalking, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich vorzunehmen.

Flur-Nr. 187/2 liegt im Europäischen Vogelschutzgebiet Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihergebiet, südlich des Grüblbaches und umfasst eine Gesamtfläche von 14.107 m².

Im westlichen Bereich grenzt das Grünland an ein kartiertes Flachland-Biotop (6742-0027) an. Die vorgesehene Ausgleichsfläche, ein Teilbereich der Flur-Nr. 187/2 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im erforderlichen Umfang ökologisch auf einer Fläche von mind. 3.000 m² aufzuwerten.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Extensivwiese ohne Düngung und Pflanzenschutz, mit einer maximal 2-schürigen Mahd und Entfernung des Mähgutes.
Als gewässerökologische Maßnahme ist eine Uferabflachung am südlichen Ufer des Grüblbaches durchzuführen.
Die Uferabflachung ist bis maximal zur Mittelwasserlinie (im Trockenen) abschnittsweise auf einer Länge von mindestens 15 m und einer Breite von 5,0 m durchzuführen.
Die Bereiche der Uferabflachung sind mit Pflanzsoden (gegen Springkraut und Gehölzaufwuchs) abzudecken. Es sind entlang des südlichen Ufers des Grüblbaches an drei Stellen Roterlen in Gruppen zu jeweils 3 Exemplaren anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

Teil IV

6. Umweltbericht

6.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

6.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Weiding plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Gewerbegebiet und unterstützt hiermit ortsansässige Betriebe durch die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen. Für die Gemeinde Weiding ist die Standortsicherung und Neuansiedlung von Betrieben vorrangig. Der Gewerbebetrieb, der sich bereits im Planungsgebiet befinden, erhält hiermit die Möglichkeit zur Erweiterung.

Die Gewerbeflächen sollen möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht werden und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft gering gehalten werden.

6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:	Der Untergrund besteht aus bindigen Böden, über eine Versickerung des Oberflächenwassers kann keine Aussage getroffen werden. Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.
Auswirkung:	Baubedingt werden größere Flächen verändert. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen.
Ergebnis:	mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Boden

6.3.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Hochwassergebiet noch befinden sich Oberflächengewässer darin.
Die Ableitung von Oberflächenwasser aus versiegelte Flächen erfolgt in ein Regenrückhaltebecken.

Auswirkung: Zur Regenwasserrückhaltung ist bereits ein geschlossenes Erdbecken im Planungsgebiet vorhanden, V= 400 m³.
Das anfallende Oberflächenwasser wird ausschließlich für die Produktion des bereits ansässigen Gewerbebetriebes verwendet.
Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).
geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Wasser

6.3.3. Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet.

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

6.3.4. Schutzgut Mensch

Beschreibung: Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Dorfgebietes. In ca. 140 m Entfernung, in südlicher Richtung, befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet.
Im Osten und Norden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich.

Auswirkung: Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen für die Anlieger geringfügig.
Eine Erhöhung des Verkehrslärms ist in einem geringen Umfang zu erwarten. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

6.3.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die östliche Grenze des Planungsgebietes grenzt an einen Wirtschaftsweg im Anschluss daran an das Europäische Vogelschutzgebiet – Regentalaue und Chambtal mit Rötelseeweihe.
Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die bereits vorhanden Bebauung und Nutzung ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützten Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Ausweisung des Planungsgebietes als Gewerbegebiet sind die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen. Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutz-rechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung)..

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere undPflanzen

6.3.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich am nördlichen Ortsrand. Das Gelände ist nach Süd-Ost geneigt. Die noch nicht überbauten Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen.
Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin ist eine Randbegrünung auf Flur-Nr. 1326/5 auf privaten Flächen vorgesehen. Die so entstehenden Hecken bieten Lebensraum für die heimische Tierwelt.

Bei Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine Eingrünung im Norden und in Teilbereichen im Osten vorgesehen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

6.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Planungsgebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Auswirkung: Keine

Ergebnis: nicht betroffen ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gegebenenfalls müsste an anderer Stelle im Gemeindebereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich, intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden.
Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung sind die Grundstücksgrenzen zum freien Gelände hin entsprechend zu begrünen.

6.7 Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Weiding prüft 3 Jahre nach Fertigstellung dahin gehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

6.9 Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" – OT Döbersing wurden Flächen am nördlichen Ortsrand von Döbersing gewählt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden getroffen.

Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine Dingliche Sicherung vor zu nehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham.

Teil V - Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Weiding zu verständigen.
4. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Die Entwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1896 ff) zu erstellen.
7. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhanden Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet werden.

Teil VI - Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Weiding hat in seiner Sitzung vom 24.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" – OT Döbersing beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2018 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2014 hat in der Zeit vom 19.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2014 vom Gemeinderat Weiding am 05.07.2018 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.01.2019 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis 31.12.2019 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Weiding hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Rußmühlstraße" – OT Döbersing gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022, als Satzung beschlossen.

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022
Daniel Paul
Daniel Paul, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Weiding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE WEIDING
Rathausplatz 1 – 93495 Weiding

Weiding, 20. Okt. 2022
Daniel Paul
Daniel Paul, Erster Bürgermeister

Teil VII - Artenauswahlliste heimische Laubgehölze

	Höhe in m ca.	feucht - naß	trocken- mager	meso- phil	Pflanzgröße
Acer campestre (Feldahorn)	12			X	H.3xv.14-16
Acer platanoides (Spitzahorn)	25			X	H.3xv.14-16
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	30			X	H.3xv.14-16
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	15	X			Hei.2xv.150-200
Betula pendula (Sandbirke)	20		X		Hei.2xv.150-200
Betula pubescens (Moorbirke)	-20	X			Hei.2xv.150-200
Carpinus betulus (Hainbuche)	15			X	Hei.2xv.150-200
Corylus avellana (Haselnuß)	4-5			X	v.Str.4 Tr.60-100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	3-4		X		v.Str.4 Tr.60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	4			X	v.Str.3 Tr.60-100
Fagus sylvatica (Rotbuche)	-30			X	H.3xv.14-16
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	30	X			H.3xv.14-16
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze	-30			X	Tb.4-6 Tr.40-60
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)	3			X	v.Str.4 Tr.60-100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	3		X	X	v.Str.4 Tr.60-100
Populus tremula (Zitterpappel)	-20			X	Hei.2xv.150-200
Prunus avium (Vogelkirsche)	15		X		Hei.2xv.150-200
Prunus padus (Traubenkirsche)	10	X		X	v.Str.3 Tr.60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	-4		X		v.Str.3 Tr.60-100
Pyrus communis (Holzbirne)	5-10		X		Hei.2xv.150-200
Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere)	1,5	X			Str. 4 Tr.60-100
Quercus robur (Stieleiche)	30		X	X	H.3xv.14-16
Rhamnus frangula (Faulbaum)	4	X			v.Str.3 Tr.60-100
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)	4		X		v.Str.3 Tr.60-100
Rosa canina (Heckenrose)	2(-3)		X		v.Str.3 Tr.60-100
Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)	1-2			X	v.Str.3 Tr.60-100
Rosa rubiginosa (Weinrose)	2(-3)		X		v.Str.3 Tr.60-100
Salix alba (Silberweide)	25	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix aurita (Öhrchenweide)	2	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix caprea (Salweide)	3-8		X		v.Str.3 Tr.60-100

Salix cinerea (Grauweide)	-5	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix fragilis (Bruchweide)	15	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix purpurea (Purpurweide)	3(-5)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix triandra (Mandelweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Salix viminalis (Korbweide)	4(-6)	X			v.Str.4 Tr.60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	5			X	v.Str.3 Tr.60-100
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	2-4			X	v.Str.3 Tr.60-100
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	10		X		Hei.2xv.150-200
Tilia cordata (Winterlinde)	25			X	H.3xv.14-16
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	30			X	H.3xv.14-16
Ulmus glabra (Bergulme)	30			X	H.3xv.14-16
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	3	X			v.Str.4 Tr.60-100