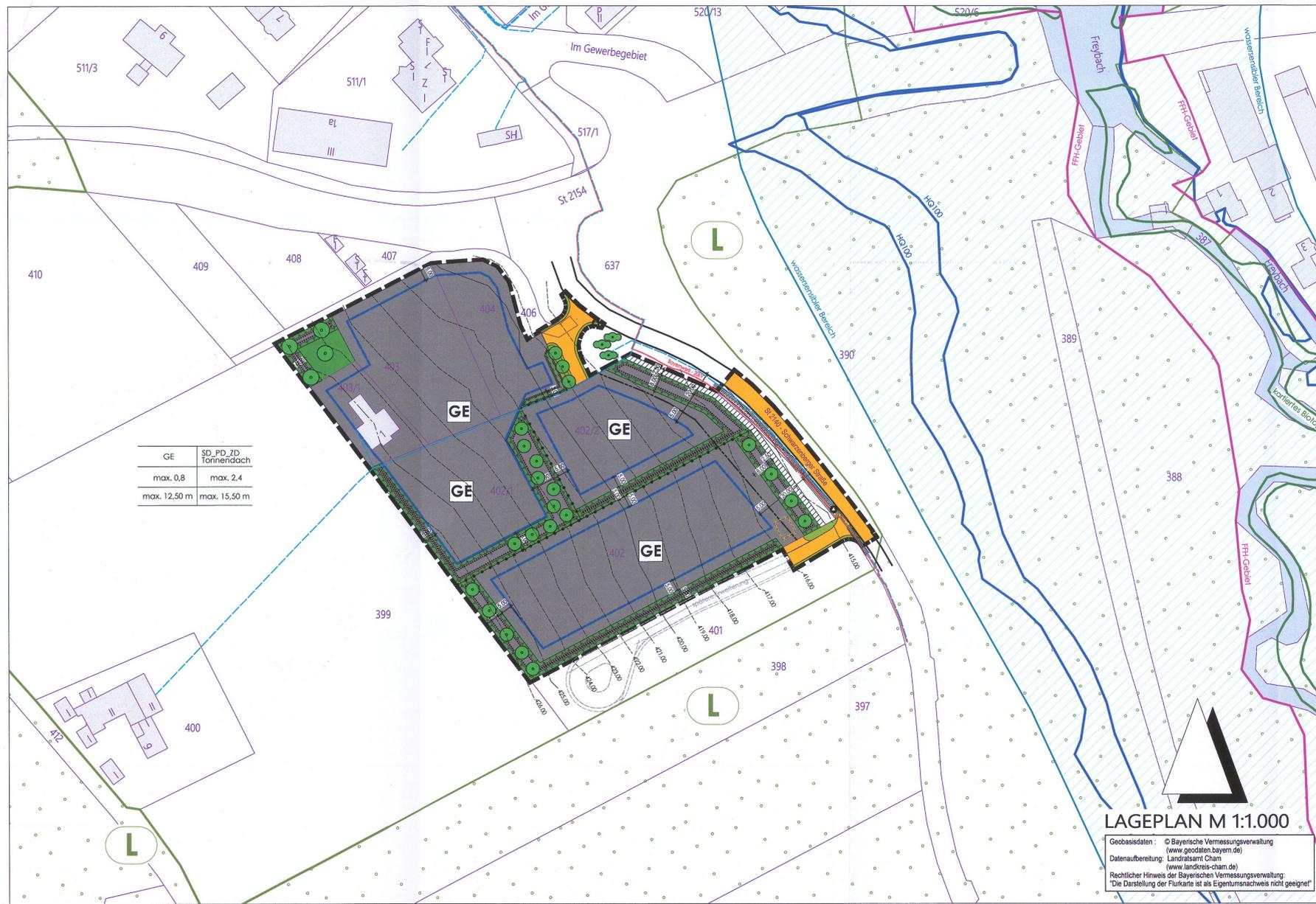


rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 06.10.2006 - M 1: 5.000



LAGEPLAN M 1:1.000

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung (§§ 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,8	max. Grundflächenzahl GRZ
2,4	max. Geschossflächenzahl GFZ
1	1 - GE - Gewerbegebiet
2	2 - Dachformen
3	3 - max. Grundflächenzahl
4	4 - max. Geschossflächenzahl
5	5 - max. Wandhöhe
6	6 - max. Firsthöhe

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

Baugrenze

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

- Bankett, geplant
- Straßenverkehrsflächen, geplant
- Mehrzweckstreifen (Schofferrassen) - öffentlich
- Flächen für den späteren Anbau einer Abbiegespur an die Staatsstraße S12140

V. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Die Fräschung ist frei wählbar
- Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a u. Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen - Hochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung; Strücker (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verbotzone für bauliche Anlagen an Verkehrswegen Staatsstraße - 20 m ab Fahrbahnrand (Art. 23 und 24 BayStwVO)
- Verbotzone für bauliche Anlagen an Verkehrswegen Staatsstraße - 20 m ab Fahrbahnrand (Art. 23 und 24 BayStwVO)
- private Flächen, nicht bebaubar, Leitungsrecht für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Landschaftsschutzgebiet
- Hochwasserlinie HQ100
- rehabilitierte Biotopfläche
- FFH-Gebiet - Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Chamb, Regentalgäule u. Regen zwischen Roding u. Donaumündung
- wassersensibler Bereich
- Stellplatz für Abfallbehälter
- bestehende Grünfläche - Rasen

VII. Hinweise durch Planzeichen

- Wohngebäude mit Nebengebäude, bestehend
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
- Flurkarte mit Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern aktueller Stand: März 2022
- Abbruch bestehendes Gebäude
- geplante Erschließungsstraße für spätere Erweiterung GE
- Bayernwerk Netz GmbH - Versorgungsleitungen, bestehend

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

10.1. Art der Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 BauNVO (Verordnung).
 Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig nach § 2 Abs. 2 BauNVO sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungststätten
 - Tankstellen
 - Erwerbsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten
 Gebäude und Räume für Freizeiteile u. § 13 BauNVO sind zulässig.

10.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
§ 17 BauNVO max. 0,8	§ 17 BauNVO max. 2,4
Wandhöhe	Firsthöhe
max. 12,50 m	max. 15,50 m

Bezugspunkt zur Höhenentwicklung ist OK des natürlichen, bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis Oberkante Attikaauflage. (Vermessungsplan - Anlage II: Geländevermessung vom 17.11.2021)
 Technische Dachausbauten z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

10.3. Bauliche Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.
 Dachausführung und Dachneigung:
 Satteldach: Dachneigung: 15° - 25°
 Pultdach: Dachneigung: 5° - 15°
 Zeltdach: Dachneigung: 10° - 25°
 Tonnendach: gewölbte Dächer
 Die Fräschung ist frei wählbar

10.4. Überbauungs Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebenlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

10.5. Fassadengestaltung Haupt- und Nebengebäude

Für die Außenwände der baulichen Anlagen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

10.6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der beworbenen Leistungserbringung zulässig.
 Die max. Flächengröße von Werbeanlagen ist auf 8 m² begrenzt und darf nur unterhalb der Traufhöhe angeordnet werden.
 Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

10.7. Anstufungen

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

10.8. Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdarbeiten zu erfolgen.
 Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaues sind geeignete Rohrverbände vorzusehen.

10.9. Regenerative Energie

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Ausrichtung dieser Anlagen ist auf Flachdächern mit bis zu 20° Neigung der Kollektoren zulässig.

10.10. Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtlinien der Gastell der BayBo sind auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen.

10.11. Wasserrechtliche Belange

Die Ableitung des Schmutz- und gesammelten Regenwassers erfolgt über eine geplante Mischwasserleitung auf privaten Flächen entlang der Staatsstraße 2140 mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Eschlkam.
 Eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Marktes Eschlkam ist auf diesen Flächen vorzunehmen.
 Die Ableitung über den Mischwasserkanal ist in der Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis, mit Bescheid vom 17.12.2013 in der hydrotechnischen Berechnung - Beckenberechnung belegt.

10.12. Verkehrstechnische Erschließung

Das Staatliche Bauamt Regenburg billigt die geplante vorläufige einfache Zufahrt zu Flur-Nr. 402 über die Staatsstraße 2140. Sollte sich hieraus jedoch eine Unzulässigkeit entwickeln oder durch die Ansetzung eines weiteren Gewerbebetriebes das Verkehrsaufkommen steigend ist die geplante Abbiegespur unverzüglich zu errichten.

10.13. Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende, warmweiße Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen.
 Außen- und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2140 auszuschließen ist. Die Beleuchtung ist in den Nachtzeiten, ab 22:00 - 6:00 Uhr, auf ein Mindestmaß zu reduzieren bzw. abzuschalten.

10.14. Einfriedigungen

Geschlossene Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.
 Bei Einfriedigungen (Zäune) sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Gelände ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Zaunanlagen sind ausschließlich in silbergrauen Farben zulässig.

10.15. Randbegrünung / Begrünung privater Bereiche

Das Erschließungsgebiet ist zur freien Landschaft hin, einzugrünen. Die Hecke ist als gemischte, freiwachsende Hecken anzulegen.
 Im östlichen Bereich entlang der Staatsstraße 2140 und im westlichen Bereich ist das Anlegen einer gemischten freiwachsenden Hecke und eine Baumreihe erforderlich. Die Randbegrünung muss landschaftsgerecht mit heimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Pflanzliste). Pro 10 m sind 5 bis 10 Strücker zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 10 m.
 Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz eine Pflanzfläche mit einem heimischen Laubbaum (Hochstamm) zu gestalten. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Die neue Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, soweit er nicht zur Verwirklichung der genehmigten Bauvorhaben unbedingt beseitigt werden muss.
 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.
 Schofferrassen zur gezielten Gestaltung sind nicht zulässig.

10.16. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat des Marktes Eschlkam hat in der Sitzung vom 07.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- Fürzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**
Die fürzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 21.01.2022 stattgefunden.
Die fürzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 17.01.2022 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis 17.06.2022 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 04.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 28.10.2022 im befristet.
- Satzungsbeschluss**
Der Markt Eschlkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 den Bebauungsplan GE „Bäckermühle III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

Eschlkam, 16.05.2023




Florian Adam - Erster Bürgermeister

16.05.2023




Florian Adam - Erster Bürgermeister

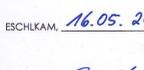
MARKT ESCHLKAM - LANDKREIS CHAM
 WALDSCHMIDPLATZ 2
 93458 ESCHLKAM



BEBAUUNGSPLAN
 GEWERBEGEBIET (GE)
 "BÄCKERMÜHLE III"
 (GEWERBEGEBIET NACH § 8 BAUNVO 2021)

VORENTWURFSFASSUNG: 06.12.2021
 ENTWURFSFASSUNG: 03.05.2022
 ENTWURFSFASSUNG: 04.10.2022
 SATZUNGSFASSUNG: 13.12.2022

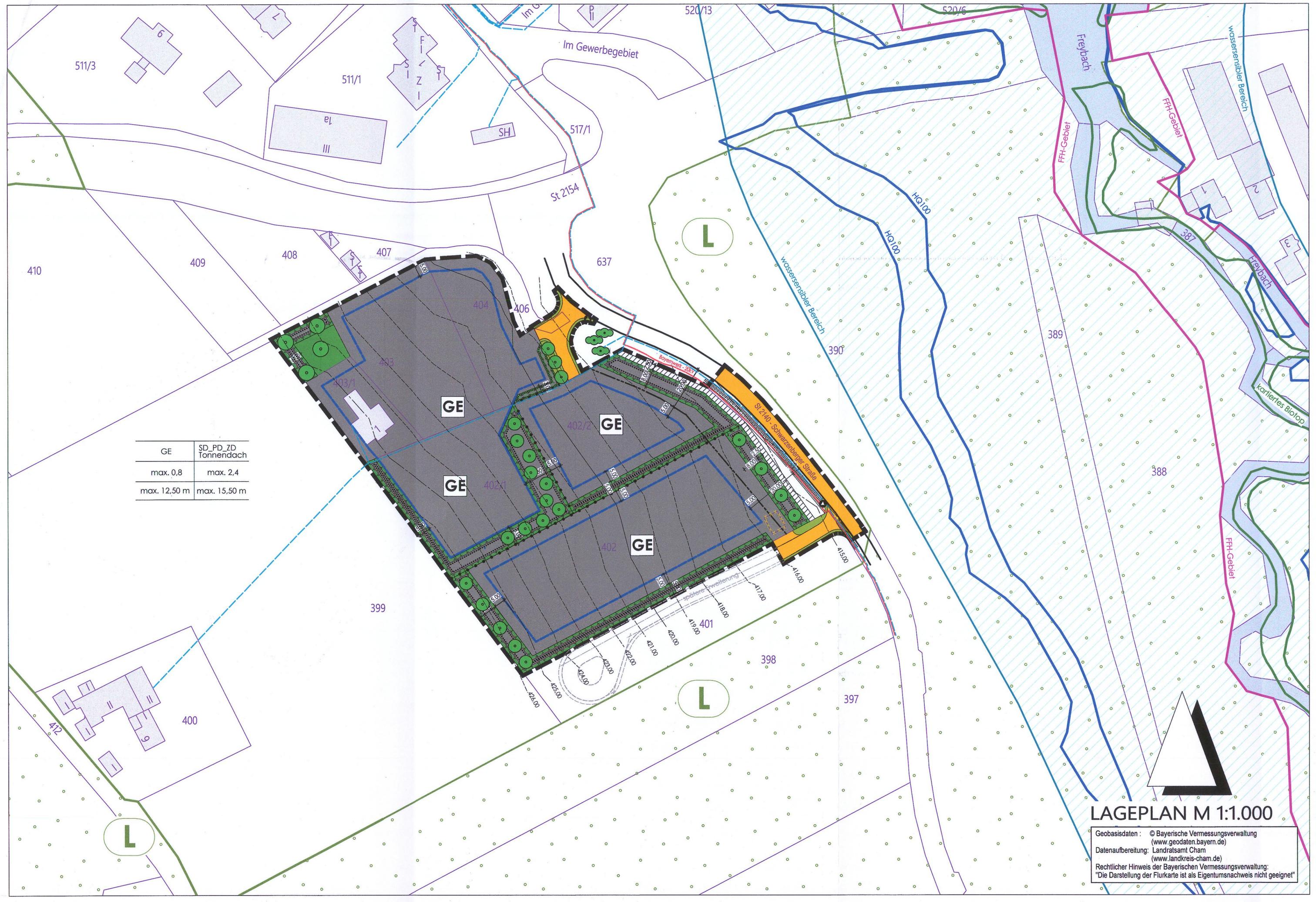
ESCHLKAM, 16.05.2023




FLORIAN ADAM - ERSTER BÜRGERMEISTER




SEBASTIAN RIEDL B.ENG.



GE	SD_PD_ZD Tonnendach
max. 0,8	max. 2,4
max. 12,50 m	max. 15,50 m

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"

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiet § 8 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

max. Grundflächenzahl GRZ

2,4

max. Geschossflächenzahl GFZ

1	2
3	4
5	6

- 1 - GE - Gewerbegebiet
- 2 - Dachformen
SD= Satteldach_PD=Pulldach_ZD=Zeltdach
- 3 - max. Grundflächenzahl
- 4 - max. Geschossflächenzahl
- 5 - max. Wandhöhe
- 6 - max. Firsthöhe

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



Baugrenze

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



- Bankett_geplant
- Straßenverkehrsflächen_geplant
- Mehrzweckstreifen (Schotterrasen) - öffentlich



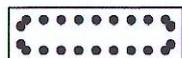
Flächen für den späteren Anbau einer Abbiegespur an die Staatsstraße St2140

V. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Hecken (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a u. Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen - Hochstamm (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Sträucher (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen



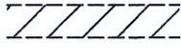
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)



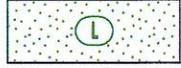
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Verbotzone für bauliche Anlagen an Verkehrswegen
Staatsstraße - 20 m ab Fahrbahnrand (Art. 23 und 24 BayStrWG)



private Flächen, nicht bebaubar,
Leitungsrecht für öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen



Landschaftsschutzgebiet



Hochwasserlinie HQ100



kartierte Biotopfläche



FFH-Gebiet - Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
Chamb, Regentalaue u. Regen
zwischen Roding u. Donaumündung



wassersensibler Bereich



Stellplatz für Abfallbehälter



bestehende Grünfläche - Rasen

VII. Hinweise durch Planzeichen



Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe



Flurkarte mit Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern
aktueller Stand: März 2022



Abbruch bestehendes Gebäude



geplante Erschließungsstraße für spätere Erweiterung GE



Bayernwerk Netz GmbH - Versorgungsleitungen_bestehend

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

10.1. Art der Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung.

Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten
- Gebäude und Räume für Freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind zulässig.

10.2 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 17 BauNVO
max. 0,8	max. 2,4
Wandhöhe	Firsthöhe
max. 12,50 m	max. 15,50 m

Bezugspunkt zur Höhenentwicklung ist OK des natürlichen, bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis Oberkante Attikabildung. (Vermessungslageplan – Anlage II: Gelände Vermessung vom 17.11.2021)

Technische Dachaufbauten z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

10.3 Bauliche Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.

Dachausführung und Dachneigung:

Satteldach: Dachneigung: 15 – 35°

Pulldach: Dachneigung: 5° - 15°

Zeltdach: Dachneigung: 10° - 25°

Tonnendach: gewölbte Dächer

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

10.5 Fassadengestaltung Haupt- und Nebengebäude

Für die Außenwände der baulichen Anlagen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

10.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Die max. Flächengröße von Werbeanlagen ist auf 8 m² begrenzt und darf nur unterhalb der Traufflinie angeordnet werden.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

10.7 Terrassierungen

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

10.8 Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaues sind geeignete Rohrverbände vorzusehen.

10.9 Regenerative Energie

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständerung dieser Anlagen ist auf Flachdächern mit bis zu 20° Neigung der Kollektoren zulässig.

10.10 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBo sind auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen.

10.11 Wasserrechtliche Belange

Die Ableitung des Schmutz- und gesammeltem Regenwassers erfolgt über eine geplante Mischwasserleitung auf privaten Flächen entlang der Staatsstraße 2140 mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Eschlkam.

Eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Marktes Eschlkam ist auf diesen Flächen vorzunehmen.

Die Ableitung über den Mischwasserkanal ist in der Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis, mit Bescheid vom 17.12.2013 in der Hydrotechnischen Berechnung – Beckenberechnung belegt.

10.12 Verkehrstechnische Erschließung

Das Staatliche Bauamt Regensburg billigt die geplante vorläufige einfache Zufahrt zu Flur-Nr. 402 über die Staatsstraße 2140. Sollte sich hieraus jedoch eine Unfallhäufigkeit entwickeln oder durch die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes das Verkehrsaufkommen steigern ist die geplante Abbiegespur unverzüglich zu errichten.

10.13 Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende, warmweiße Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen.

Außen- und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2140 auszuschließen ist.

Die Beleuchtung ist in den Nachtzeiten, ab 22.00 – 6.00 Uhr, auf ein Mindestmaß zu reduzieren bzw. abzuschalten.

10.14 Einfriedungen

Geschlossene Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Bei Einfriedungen (Zäune) sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Gelände ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Zaunanlagen sind ausschließlich in silbergrauen Farben zulässig.

10.15 Randeingrünung / Begrünung privater Bereiche

Das Erschließungsgebiet ist zur freien Landschaft hin, einzugrünen. Die Hecke ist als gemischte, freiwachsende Hecken anzulegen,

Im östlichen Bereich entlang der Staatsstraße 2140 und im westlichen Bereich ist das Anlegen einer gemischt freiwachsenden Hecke und einer Baumreihe erforderlich. Die Randeingrünung muss landschaftsgerecht mit heimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Pflanzliste). Pro 10 lfd. Meter sind 5 bis 10 Sträucher zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 10 m.

Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz eine Pflanzfläche mit einem heimischen Laubbaum (Hochstamm) zu gestalten.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Die neue Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, soweit er nicht zur Verwirklichung der genehmigten Bauvorhaben unbedingt beseitigt werden muss.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Schotterflächen zur gärtnerischen Gestaltung sind nicht zulässig.

10.16 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Eschlkam hat in der Sitzung vom 07.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 21.01.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 17.01.2022 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis 17.06.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 04.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 28.10.2022 im beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 04.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss

Der Markt Eschlkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 den Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

Eschlkam, 16.05.2023

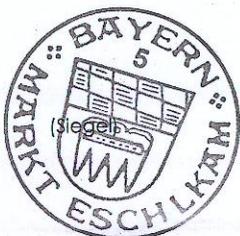


Florian Adam - Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans GE „Bäckermühle III“ wurde am 16.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eschlkam 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eschlkam, 16.05.2023



Florian Adam - Erster Bürgermeister

MARKT ESCHLKAM - LANDKREIS CHAM
WALDSCHMIDTPLATZ 2
93458 ESCHLKAM



GEWERBEGEBIET (GE) "BÄCKERMÜHLE III"

VERMESSUNGSLAGEPLAN

HÖHENBEZUGSSYSTEM_DHHN2016
KOORDINATENSYSTEM_ETRS89 / UTM 32
BESTANDSVERMESSUNG VOM 17.11.2021

VORENTWURFSFASSUNG: 06.12.2021
ENTWURFSFASSUNG: 03.05.2022
ENTWURFSFASSUNG: 04.10.2022
SATZUNGSFASSUNG: 13.12.2022



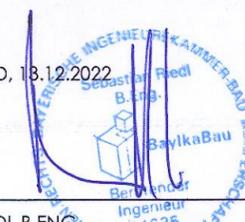
RIEDLINGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

ESCHLKAM, 16.05.2023

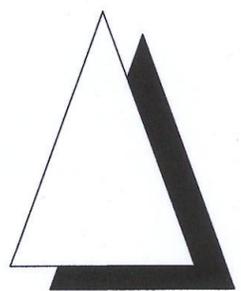
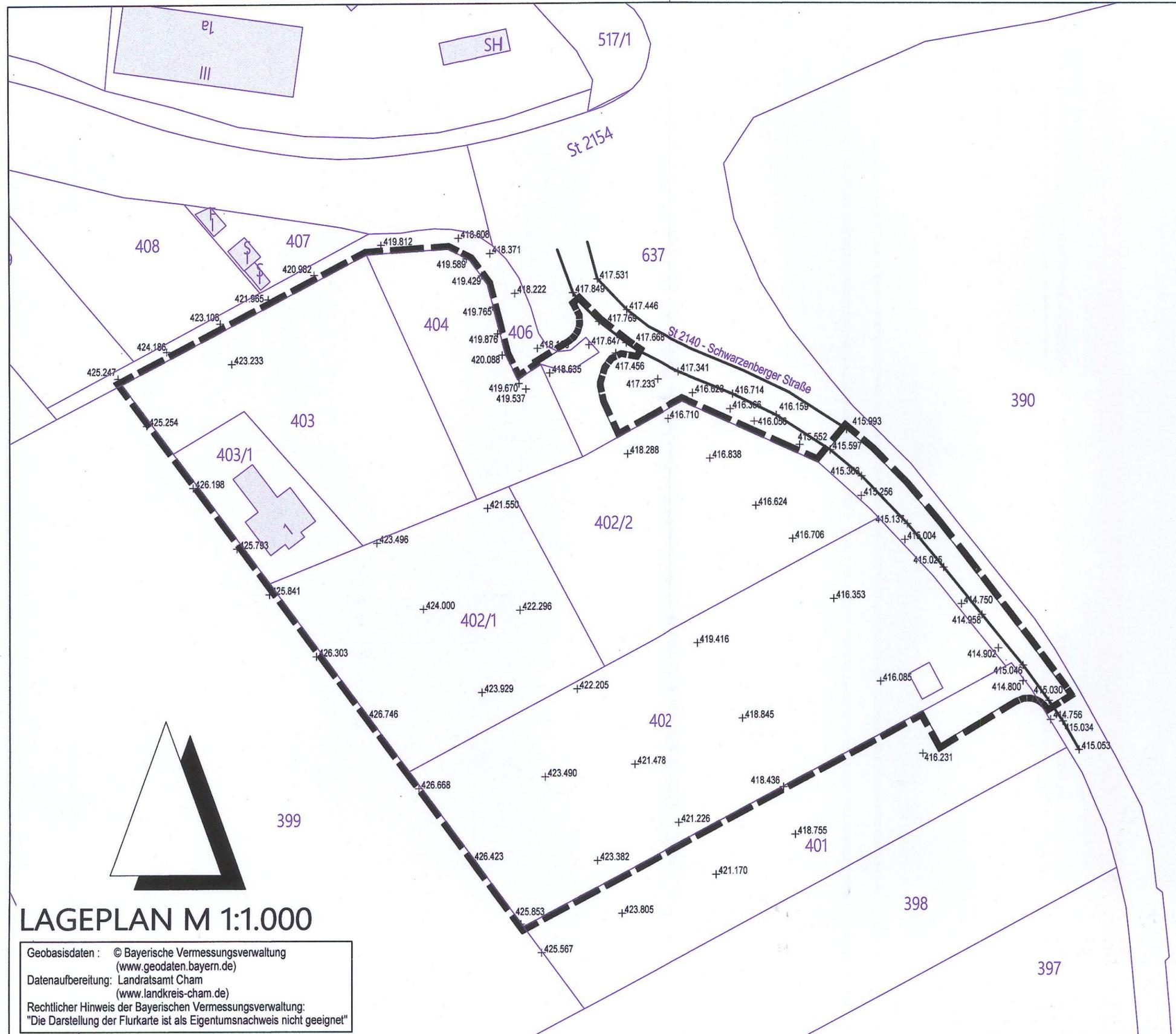


FLORIAN ADAM - ERSTER BÜRGERMEISTER

FURTH IM WALD, 18.12.2022



SEBASTIAN RIEDL B.ING.



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"

Markt Eschlkam – Landkreis Cham

Bebauungsplan GE „Bäckermühle III“

Vorentwurfsfassung vom 06.12.2021 – Entwurfsfassung vom 03.05.2022 – Entwurfsfassung vom 04.10.2022

Satzungsfassung vom 13.12.2022

MARKT ESCHLKAM - LANDKREIS CHAM

WALDSCHMIDTPLATZ 2

93458 ESCHLKAM



BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET (GE) „BÄCKERMÜHLE III“

(GEWERBEGEBIET NACH §8 BAUNVO 2021)

VORENTWURFSFASSUNG: 06.12.2021

ENTWURFSFASSUNG: 03.05.2022

ENTWURFSFASSUNG: 04.10.2022

SATZUNGSFASSUNG: 13.12.2022

FURTH IM WALD, 13.12.2022





INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt	1
Übersichtslageplan / Inhaltsverzeichnis	2
Satzung	3
1. Begründung	4
2. Bedarfs- und Standortbegründung	5-6
3. Geltungsbereich	6
4. Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	7
5. Technische Infrastruktur	8-10
6. Denkmalschutz	10
7. Altlasten	10
8. Biotope / Geotope	10
9. Landschaftsschutz	10
10. Textliche Festsetzungen	11-14
11. Textliche Hinweise	15-17
12. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	18-19
13. Umweltbericht	20-25
14. Verfahrensvermerke	26
Artenauswahlliste	27
Bebauungsplan	Anlage I
Vermessungslageplan	Anlage II

Aufgrund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 zur Änd. Des EnergiesicherungsG und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) erlässt der Gemeinderat des Marktes Eschlkam folgende

Satzung BEBAUUNGSPLAN - GE „BÄCKERMÜHLE III

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern und Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat des Marktes Eschlkam den Bebauungsplan GE „Bäckermühle III“ i.d.F. vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ ist der Lageplan i.d.F. vom 13.12.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung, Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan GE „Bäckermühle III“ i.d.F. vom 13.12.2022
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Bebauungsplan, zeichnerischer Teil – i.d.F. vom 13.12.2022
Übersichtslageplan – M 1:5.000; Lageplan - M 1:1.000

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan GE „Bäckermühle III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eschlkam, 16.05.2023





Florian Adam - Erster Bürgermeister

1. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bäckermühle III“ gibt ein bereits bestehender, örtlicher Gewerbebetrieb als auch Baugesuche auf zwei weiteren Grundstücken.

Im Flächennutzungsplan Marktes Eschlkam, rechtskräftig vom 06.10.2006 ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Die überplanten Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bäckermühle III“ befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der fehlenden Standortalternativen unumgänglich.

Im Gemeindebereich des Marktes Eschlkam stehen derzeit keine freien Flächen für Gewerbetreibende zur Verfügung. Der Markt Eschlkam möchte mit der Ausweisung des Gewerbegebietes kleinen und mittleren Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung, dem bereits ansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung bieten und einer Abwanderung von ortansässigen Gewerbetreibenden entgegengewirkt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen zu sichern.

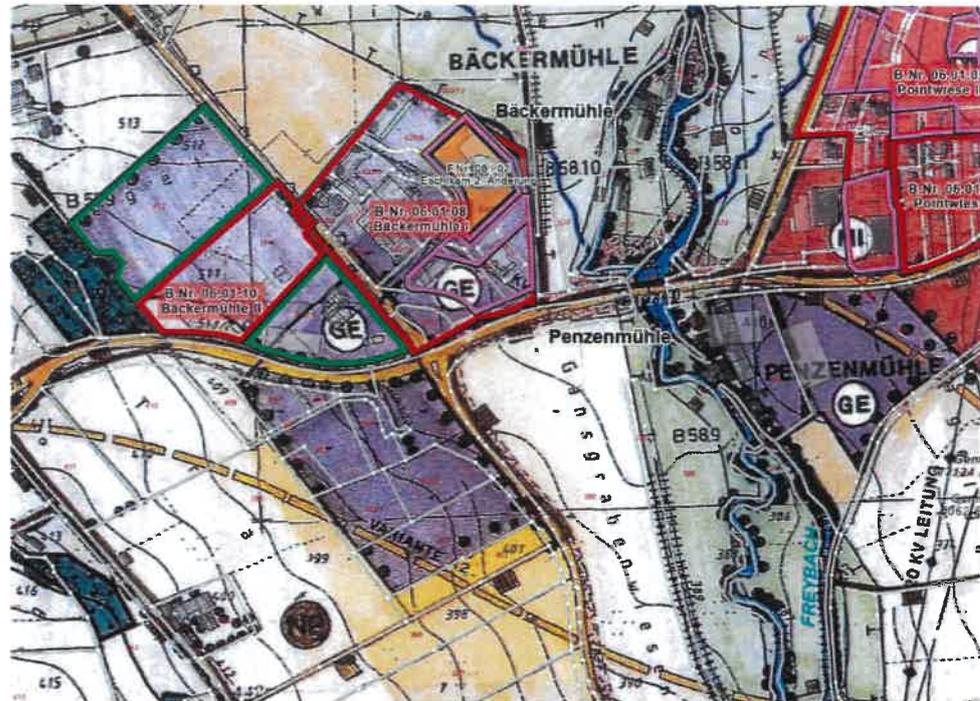
Als verkehrstechnische Anbindung im Norden verläuft die Staatsstraße 2154, im Osten Anschluss an die Staatsstraße 2140. Eine innere Erschließung der Gewerbeflächen ist nicht erforderlich, lediglich zwei Zufahrten, ausgehend von der Staatsstraße 2140 sind geplant.

Bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden ist auf Flur-Nr. 401 eine Erschließungsstraße mit Wendehammer geplant. Die Flächen sind bereits im Besitz des Marktes Eschlkam. Die Erweiterung bedingt auch eine Abbiegespur an der Staatsstraße 2140. Die Flächen hierfür werden bereits in der aktuellen Bauleitplanung berücksichtigt und für den Markt Eschlkam gesichert.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2. Bedarfs- und Standortbegründung

Der Markt Eschlkam möchte neue Gewerbeflächen erschließen, dort wo der rechtskräftige Flächennutzungsplan bereits ein Gewerbegebiet für sinnvoll erachtet und dargestellt hat.



Derzeit befindet sich ein Gewerbebetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Option auf Erweiterung der Gewerbefläche im Südwesten (Flur-Nr. 402/1). Eine innere Erschließung der Flur-Nr. 402/1 ist nicht erforderlich, da die Fläche betriebsintern erschlossen wird.

Die beiden Flur-Nrn. 402 und 402/2 befinden sich in Privatbesitz. Für Flur-Nr. 402 liegt bereits ein Baugesuch über eine Produktionsstätte vor.

Dem Markt Eschlkam stehen keine weiteren Flächen zur Verwirklichung eines Gewerbegebietes zur Verfügung. Die überplanten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Eschlkam als Gewerbeflächen dargestellt. Der Hauptort Eschlkam mit Ortskern, Wohngebieten und dem Gewerbegebiet Penzenmühle liegen östlich des Freybaches. Westlich des Freybaches und nördliche des Planungsgebietes liegen die Gewerbegebiete Bäckermühle I und II und im Süden der geplanten Gewerbeflächen, an der Staatsstraße 2140 befindet sich die Jakobsmühle, ein holzverarbeitender Betrieb. Die Zufahrten zu den geplanten Gewerbeflächen erfolgen direkt über die Staatsstraße 2140. Bei einer späteren geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen nach Süden ist eine Abbiegespur entlang der Staatsstraße

notwendig. Die dafür benötigten Flächen sind in der aktuellen Bauleitplanung berücksichtigt und für den Markt Eschlkam gesichert.

Nutzungskonflikte mit dem sich im Westen befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht zu erwarten.

Um Abwanderungen von ortsansässigen Gewerbebetrieben entgegen zu wirken ist die Erweiterung der Gewerbegebiete im Westen von Eschlkam durch das Gewerbegebiet „Bäckermühle III“ geplant.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 24.750 m² mit folgenden Flur-Nrn. in der Gemarkung Eschlkam:

Flur-Nr. 402	8.022 m ²	
Flur-Nr. 402/1	4.003 m ²	
Flur-Nr. 402/2	4.003 m ²	
Flur-Nr. 403	3.770 m ²	
Flur-Nr. 403/1	1.175 m ²	
Flur-Nr. 404	1.956 m ²	22.929 m ²

Teilflächen der Gemarkung Eschlkam:

Flur-Nr. 401	290 m ²	
Flur-Nr. 406	71 m ²	
Flur-Nr. 637	1.060 m ²	
Flur-Nr. 637	400 m ²	1.821 m ² Σ 24.750 m²

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Eschlkam und grenzt im Norden an die Staatsstraße 2154 und im Osten an die Staatsstraße 2140 an. Im Süden und Westen des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Fläche an.

Die Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder im Hochwasserbereich HQ100 des Freybaches.

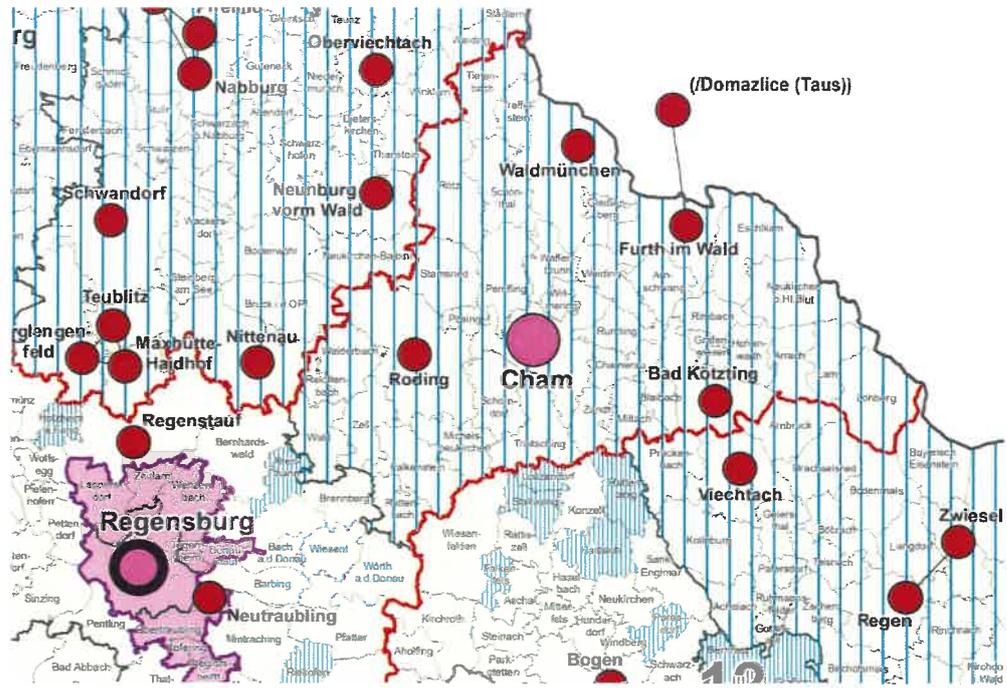
Biotope, FFH-Gebiete, wassersensible Bereiche oder Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Im Geltungsbereich werden bereits die Flur-Nrn. 403; 403/1 und 404 als Gewerbeflächen genutzt.

Das Gelände ist mit ca. 7,5 % nach Osten geneigt.

4. Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist der Markt Eschlkam als allgemeiner ländlicher Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.



Quelle: Bayerische Staatsregierung - Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte 14.12.2021

Nach dem Regionalplan Gewerbliche Wirtschaft, Regionale Wirtschaft der Mittelbereiche Cham, Furth im Wald, Bad Kötzing der Region Regensburg (11) soll eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden.

Es soll u.a. für die Errichtung von Industrie- und Gewerbebetrieben in geeigneten Orten ein entsprechendes, im Bedarfsfall erschlossenes Gelände zur Verfügung stehen.

Quelle: Regierung der Oberpfalz – Regionalplan Region Regensburg (11) – Auszug aus Gewerbliche Wirtschaft

5. Technische Infrastruktur

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen

Die Erschließung der Planungsflächen erfolgt über die Staatsstraße 2140. Bei einer späteren Erweiterung der Gewerbeflächen nach Süden ist im Bereich der späteren, geplanten Erschließungsstraße eine Abbiegespur an der Staatsstraße 2140 vorgesehen. Die Flächen hierzu sind bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt und werden vom Markt Eschlkam erworben.

Im Bereich der Staatsstraße entlang des Planungsgebiete sind keine Gehwege vorhanden oder geplant.

Eine innere Erschließung der Gewerbeflächen ist nicht vorgesehen.

Die bereits bebauten Parzellen haben eine Zufahrt, ausgehend von der Staatsstraße 2140 welche durch einen Gestattungsvertrag mit dem Straßenbauamt gesichert sind.

Flur-Nr. 402/1 befindet sich im Besitz des ansässigen Gewerbebetriebes und wird betriebsintern erschlossen.

Wendemöglichkeiten für den PKW- und LKW-Verkehr sind auf den jeweiligen privaten Flächen zu schaffen.

5.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung, des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwasser ist grundsätzlich anzustreben. Im Bereich des Planungsgebietes wurde ursprünglich Lehm abgebaut. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht erfolgen kann. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Mischsystem über die geplante, öffentliche Abwasseranlage des Marktes Eschlkam. Mit Bescheid zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für Einleitungen aus Mischwasserentlastungen und den Kläranlagen Eschlkam und Warzenried – Hydrotechnische Berechnung – vom 17.12.2013 ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Netz der Abwasseranlage des Marktes Eschlkam berücksichtigt.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Planungsflächen werden im Osten des Planungsgebietes, entlang der Staatsstraße 2140 an die neu zu bauende Mischwasserleitung angeschlossen. Die geplante Abwasserleitung quert die Staatsstraße 2154 mit Anschluss an den kommunalen Abwasserkanal des Marktes Eschlkam in der Erschließungsstraße Im Gewerbegebiet. Die Abwässer werden über bestehende Leitungen der Kläranlage Eschlkam zugeführt und dort gereinigt.

Für das Planungsgebiet ist ein Mischsystem vorgesehen.

5.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über das bestehende Netz des Marktes Eschlkam gesichert. Entlang der Staatsstraße 2140 verläuft eine Wasserleitung. Im Bereich der geplanten, bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes verlaufenden Erschließungsstraße ist eine Wasserleitung auf einer Länge von 100 m notwendig um die Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

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

5.5 Gasversorgung

Eine Versorgung der Planungsflächen mit Gas der Bayernwerke ist nicht möglich. Der Markt Eschlkam ist nicht an das Versorgungsnetz der Bayernwerke angeschlossen.

5.6 Grundwasser

Es liegen keine Aussagen über ein vorhandenes Grundwasservorkommen vor. Bedingt durch die Hanglage muss mit wild abfließendem Hang- bzw. Schichtenwasser gerechnet werden.

5.7 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung der Planflächen erfolgt über die Leitungen der Bayernwerk AG.

Im Bereich der Leitungstrassen entlang der Staatsstraße 2140 sind geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln mit zu verlegen, um einen Anschluss an das Netz des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham oder eines anderen Anbieters zu ermöglichen.

5.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über die Kreiswerke Cham. Die Abfallbehältnisse sind an den jeweiligen, dafür vorgesehenen Stellen, entlang der Staatsstraße 2140 zum Entleeren sicher abzustellen.

5.9 Immissionsschutz

Die gewerbliche Nutzung der Flächen bedingt erhöhte Lärmimmissionen auf das Umfeld. Es sind keine verkehrsintensiven Betriebe geplant, die zu erwartende Zunahme des Verkehrs ist als verträglich einzustufen.

Die nächste Wohnbebauung (landwirtschaftliches Anwesen) liegt ca. 150 m im westlicher Richtung. Eine negative Beeinträchtigung der Wohnbebauung ist auf Grund der Distanz nicht zu erwarten.

6. Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

7. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes sind weder Altlasten- noch Altlastenverdachtsfälle kartiert.

8. Biotop / Geotope

Im Bereich des Planungsgebietes sind weder Biotop noch Geotop kartiert. Auch im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Biotop oder Geotop.

9. Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Osten im Bereich der Staatsstraße an den Geltungsbereich. Die Planungsflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die überplanten Flächen sind ausgeräumte, intensiv genutzte Agrarflächen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Arten ihren Lebensraum im Geltungsbereich haben.

Im Bereich des östlich gelegenen Freybaches befindet sich das FFH-Gebiet „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, sowie Flachland-Biotop. Diese Schutzgebiete werden von der Bauleitplanung nicht tangiert.

10. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

10.1. Art der Nutzung - §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung.

Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 17 BauNVO
max. 0,8	max. 2,4
Wandhöhe	Firsthöhe
max. 12,50 m	max. 15,50 m

Bezugspunkt zur Höhenentwicklung ist OK des natürlichen, bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis Oberkante Attikaausbildung. (Vermessungslageplan – Anlage II: Gelände Vermessung vom 17.11.2021)

Technische Dachaufbauten z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

10.3 Bauliche Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.

Dachausführung und Dachneigung:

Satteldach: Dachneigung: 15 – 35°

Pultdach: Dachneigung: 5° - 15°

Zeldach: Dachneigung: 10° - 25°

Tonnendach: gewölbte Dächer

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, private Erschließungsflächen, Lagerflächen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

10.5 Fassadengestaltung Haupt- und Nebengebäude

Für die Außenwände der baulichen Anlagen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

10.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Die max. Flächengröße von Werbeanlagen ist auf 8 m² begrenzt und darf nur unterhalb der Trauflinie angeordnet werden.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

10.7 Terrassierungen

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

10.8 Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

Zur Anbindung an die Infrastruktur im Rahmen des Breitbandausbaues sind geeignete Rohrverbände vorzusehen.

10.9 Regenerative Energie

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist auf Flachdächern mit bis zu 20° Neigung der Kollektoren zulässig.

10.10 Stellplätze, Garagen

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBo sind auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen.

10.11 Wasserrechtliche Belange

Die Ableitung des Schmutz- und gesammeltem Regenwassers erfolgt über eine geplante Mischwasserleitung auf privaten Flächen entlang der Staatsstraße 2140 mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Eschlkam.

Eine dingliche Sicherung zu Gunsten des Marktes Eschlkam ist auf diesen Flächen vorzunehmen.

Die Ableitung über den Mischwasserkanal ist in der Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis, mit Bescheid vom 17.12.2013 in der Hydrotechnischen Berechnung – Beckenberechnung belegt.

10.12 Verkehrstechnische Erschließung

Das Staatliche Bauamt Regensburg billigt die geplante vorläufige einfache Zufahrt zu Flur-Nr. 402 über die Staatsstraße 2140. Sollte sich hieraus jedoch eine Unfallhäufigkeit entwickeln oder durch die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes das Verkehrsaufkommen steigern ist die geplante Abbiegespur unverzüglich zu errichten.

10.13 Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende, warmweiße Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen.

Außen- und Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2140 auszuschließen ist.

Die Beleuchtung ist in den Nachtzeiten, ab 22.00 – 6.00 Uhr, auf ein Mindestmaß zu reduzieren bzw. abzuschalten.

10.14 Einfriedungen

Geschlossene Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Bei Einfriedungen (Zäune) sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und hergestelltem Gelände ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Die Zaunanlagen sind ausschließlich in silbergrauen Farben zulässig.

10.15 Randeingrünung / Begrünung privater Bereiche

Das Erschließungsgebiet ist zur freien Landschaft hin, einzugrünen. Die Hecke ist als gemischte, freiwachsende Hecken anzulegen,

Im östlichen Bereich entlang der Staatsstraße 2140 und im westlichen Bereich ist das Anlegen einer gemischt freiwachsenden Hecke und einer Baumreihe erforderlich. Die Randeingrünung muss landschaftsgerecht mit heimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Pflanzliste). Pro 10 lfd. Meter sind 5 bis 10 Sträucher zu pflanzen. Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 10 m.

Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz eine Pflanzfläche mit einem heimischen Laubbaum (Hochstamm) zu gestalten.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Die neue Bepflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, soweit er nicht zur Verwirklichung der genehmigten Bauvorhaben unbedingt beseitigt werden muss.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Schotterflächen zur gärtnerischen Gestaltung sind nicht zulässig.

10.15 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages gültigen Fassung.

11. Textliche Hinweise

- 11.1 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 11.2 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung der Bebauung, soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis.

- 11.3 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.
- Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 11.4 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen sind die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich der Markt Eschlkam und das Landratsamt Cham zu verständigen.
- 11.5 In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen vorzusehen.
- 11.6 Entlang der Staatsstraße 2140 ist eine Bauverbotszone von 20 m zur geplanten Fahrbahnkante, nach Herstellung der Abbiegespur, zu beachten.
- 11.7 Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG ist die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem max. Abstand von 150 m zueinander errichtet werden. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden, Gebäude schützen und Leben retten.
- 11.8 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.

- 11.9 Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
- 11.10 Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Abwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
- 11.11 Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).
- 11.12 Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage solche Arbeiten notwendig machen.
- 11.13 Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

12.1 Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung des Kompensationsfaktors.

- Geltungsbereich des Gewerbegebietes → 24.750 m²

Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland, Flächen für Betriebshof mit wassergebundenen Oberflächen und Wohn- / Betriebsgebäude	geringe Bedeutung, unterer Wert
Boden	Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung und Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Im Osten (Freybach) befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 300 m kartierte Biotopflächen.	geringe Bedeutung, unterer Wert
Wasser	Vermutlich mittlerer Grundwasserstand und Flächen mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung, unterer Wert
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet, keine Berührung mit Frischluftschneisen	geringe Bedeutung, unterer Wert
Landschaftsbild	am südwestlichen Ortsrand gelegen, im Norden und Osten grenzen Staatsstraßen bzw. Gewerbegebiete an. Hanglage nach Osten mit ca. 7,5% Neigung	geringe Bedeutung, unterer Wert

→ Gebiet geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

12.2 Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I → intensiv genutztes Grünland, Betriebshof mit wassergebundener Oberfläche

Typ A → hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ festgesetzte GRZ ≤ 0,8 - unterer Wert

Gewählter Kompensationsfaktor → 0,3

12.3 Berechnung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der Ausgleichsflächen werden ausschließlich die gewerblichen Bauflächen und die neu zu erstellenden Verkehrsflächen berücksichtigt.

Flur-Nr.	Nutzung	A_gesamt m ²	A_Eingriff m ²	Kompensationsfaktor	A_Ausgleich m ² rechnersch	A_Ausgleich erbracht	Hochstamm 60 m ² / St.	A_Ausgleich insgesamt
402	GE	8022	6280	0,3	1884	1450	540	1990
402/2	GE	4003	2940	0,3	882	900	-	900
402/1	GE	4003	2680	0,3	804	1320	600	1920
403	GE	3770	3195	0,3	958	270	240	510
403/1	GE	1175	1175	0,3	353	-	-	-
404	GE	1956	1840	0,3	552	110	-	110
401	VA	286	285	0,3	85	-	-	-
406	VA	70	-		-	-	-	-
637	VA	250	-		-	-	180	180
637	VA	400	-		-	-	-	-
		23.935	18.395		5.518			5.610

12.4 Vermeidungsmaßnahmen

Bedingt durch die Wahl des niedrigen Kompensationsfaktors sind Vermeidungsmaßnahmen auf den Grundstücken vorzunehmen.

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten bzw. entsprechende Vergrämungsmaßnahmen ergreifen
- Fassaden sind so zu gestalten, dass kein erhöhter Vogelschlag zu befürchten ist
- Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu erhalten
- Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes auch im Genehmigungsverfahren
- Einfriedung durchgängig für Kleintiere
- Bepflanzung von Parkflächen, alle vier PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen
- Stützmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen

12.5 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsflächenmaßnahmen sind ausnahmslos innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen.

Die ermittelten Ausgleichsflächen werden in Form einer 2-reihigen bzw. 3-reihigen Heckenpflanzung (Breite ca. 4,50 m / 6,0 m) mit beidseitigem Altgrassaum und der Pflanzung von heimischen Obstbäumen (Hochstamm) als Einzelbäume bzw. Baumreihen aufgewertet. Die Heckenpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen dient gleichzeitig als Randeingrünung des Planungsgebietes zur freien Landschaft hin. Der beidseitige Altgrasstreifen der Hecken, mit einer Breite von je 1,50 m, ist als eine dauerhafte Extensivwiese ohne Düngung und Pflanzenschutz mit max. 2 Schnitten pro Jahr und Abtransport des Schnittgutes, Schnittzeit nach dem 1. Juli anzulegen und zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke zu gewährleisten. Es ist eine dingliche Sicherung zum Schutz der Ausgleichsflächen vorzunehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham und des Marktes Eschlkam.

13. Umweltbericht

13.1 Einleitung

13.1.1 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 03. November 2017 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

13.1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Eschlkam plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Es sollen Bauflächen für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

13.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Eschlkam vom 06.10.2006 als Gewerbegebiet dargestellt.

13.2 Vorgehen bei der Umweltprüfung

13.2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

13.2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperre nach § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

13.2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

13.2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Eschlkam.

Im Norden des Geltungsbereiches ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Die derzeit überbauten Flächen sind nicht Bestandteil des Umweltberichtes.

Die südlich des bestehenden Gewerbebetriebes liegenden Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Die Flächen sind nach Osten geneigt. Der Untergrund besteht aus bindigen Bodenarten. Südlich der Zufahrt zu den Flur-Nrn. 402/2; 404; 403; 403/1 und 402/1 stockt ein kleinerer Gebüschbereich. Das Gehölz ist zu erhalten bzw. ein erforderlicher Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Osten die Staatsstraße 2140 und im Norden ein Wirtschaftsweg an.

Bodendenkmäler oder historische Kulturlandschaften sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind auch keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

13.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Gewerbegebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

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

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

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Flächen liegen im Oberen Bayerischen Wald, sind unversiegelt und intensiv genutzte landwirtschaftliches Grünland.

Im Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt ist die Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter wie folgt beschrieben:

Nährstoffverfügbarkeit:	mittel
Potential als Wasserspeicher:	mittel
Grundwasser:	Grundwasser > 20 dm tief
Grobbodengehalt (Steine):	schwach steinig, kiesig, grusig
Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:	carbonatfrei
Humusgehalt im Oberboden:	mittel humos

Geotope sind von der Planung nicht betroffen.

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Auswirkung: Der Ausgleich des Flächenverbrauchs erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Zum Schutz des Bodens sind die unter Punkt 11.2 der Hinweise aufgeführten Erläuterungen während der Bauphasen zu beachten.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ist nicht gegeben.

Auswirkung: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung verändert. Auswirkungen auf die im

Umfeld bestehenden Bäche und Vorfluter sind auf Grund der Distanz nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eschlkam, im Anschluss an des Gewerbegebiet „Bäckermühle I und II“. Im Norden und Osten grenzen die Staatsstraßen 2154 und 2140 an. Im Süden und Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. *Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen im Planungsgebiet vorhanden. Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.*

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist bereits eine bebaute Gewerbefläche mit Betriebsleitergebäude vorhanden. Sonstige Wohnbebauung ist im nahen Umfeld nicht vorhanden. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich. Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm der Staatsstraße 2154 und 2140, des bestehenden Gewerbebetriebes und der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Agrarflächen

Auswirkung: Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird

davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützten Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Durchführung der Bauleitplanung sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen.

Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Durch die naturnahe Randeingrünung zur freien Landschaft hin entsteht Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am westlichen Ortsrand. Vorhandene Bebauung durch Gewerbebetrieb schließt im Norden an. Das Gelände ist nach Osten geneigt.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin im Süden und Westen ist eine Randbegrünung auf privaten Flächen vorgesehen.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Auswirkung: Keine

Ergebnis: nicht betroffen ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Erschließung der Baugrundstücke nicht erforderlich. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind in der Bauleitplanung festgesetzt:

- die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen
- die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass sie sich ins Bild der Landschaft einfügen.
- Festsetzung der Randeingrünung zur freien Landschaft hin
- Beschränkung der Werbeanlagen
- Durchgängigkeit für Kleintiere bei Zäunen

- Beschränkung von Auffüllungen
- Durchgrünung bei Parkflächen

5.2 Ausgleich

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. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Markt Eschlkam prüft Bauvorhaben 5 Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet „Bäckergasse III“, wurde eine bereits im Flächennutzungsplan des Marktes Eschlkam dargestellte GE-Fläche gewählt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden auf den jeweiligen Flur-Nrn. des Eingriffs erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Eschlkam hat in der Sitzung vom 07.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 21.01.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 15.12.2021 bis 17.01.2022 stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis 17.06.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 03.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Verkürzte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 04.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 28.10.2022 im beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ in der Fassung vom 04.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss

Der Markt Eschlkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 den Bebauungsplanes GE „Bäckermühle III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

Eschlkam, 16.05.2023




Florian Adam - Erster Bürgermeister

6. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans GE „Bäckermühle III“ wurde am 16.5.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eschlkam 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eschlkam, 16.05.2023




Florian Adam - Erster Bürgermeister

ARTENAUSWAHLLISTE

Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Cham-Further Senke“ (402)
(Furth im Wald, Eschlkam, Arnschwang, Cham, Pösing, Neukirchen b. Hl. Blut)

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus levigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Öhrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	X		