GEMEINDE WEIDING

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Mühlfelder – 1. Änderung“

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER BY AK 41 650

Vorentwurfsfassung: 14.09.2022
Entwurfsfassung: 18.07.2023
Satzungsfassung: 06.02.2024

Inhaltsverzeichnis

Satzung **4**
1. Verfahrensvermerke **5**
2. Planzeichnung und Legende **6**
3. Übersichtslageplan **10**
4. Textliche Festsetzungen **11**
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 11
4.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) 11
4.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12
4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO) 12
4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO) 12
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) 12
4.2.4 Höhe baulicher Anlagen 12
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) 12
4.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 12
4.5 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 13
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 13
4.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB) 13
4.8 Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 13
4.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 13
4.10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 13
4.11 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) 14
4.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen 14
4.11.2 Abstandsflächen 14
4.11.3 Werbeanlagen 14
4.11.4 Gestaltung des Geländes 14
4.11.5 Einfriedungen 14
4.11.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung 14
4.11.7 Stellplätze, Garagen 15
4.11.8 Beleuchtung, Werbeanlagen 15
4.12 Grünordnung 15
4.12.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten 15

4.12.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen 15

4.12.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) 15

4.12.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) 16

4.12.5 Sonstiges 17

5. Textliche Hinweise 18

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Weiding den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Mühlfelder – 1. Änderung“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 06.02.2024 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 109 (TF), 109/2 (TF), 110, 111 (TF), 111/1, 128 (TF), 145 (TF) und 325 (TF) der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding mit insgesamt 19.351,50 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

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

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Weiding, den 09.08.2024

Daniel Paul

Daniel Paul, Erster Bürgermeister

Bayern Gemeinde Weiding

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 24.02.2023 bis 26.03.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2022 hat in der Zeit vom 20.02.2023 bis 26.03.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2023 bis 22.12.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2023 bis 22.12.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2024 als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Weiding, den 24.06.2024

   Daniel Paul, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Weiding, den 24.06.2024

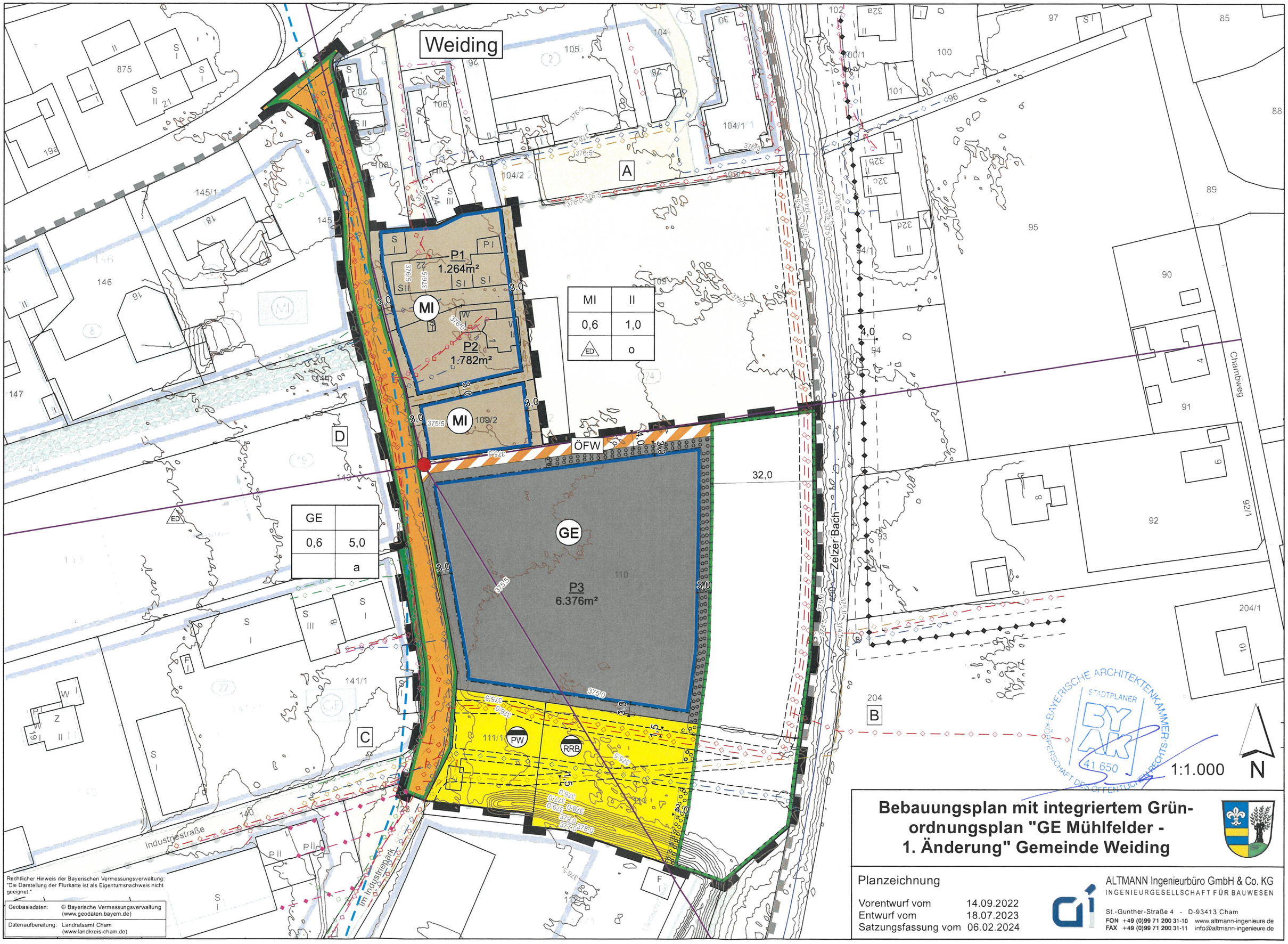
   Daniel Paul, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.08.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Weiding, den 09.08.2024

   Daniel Paul, Erster Bürgermeister

2. Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Mühlfelder - 1. Änderung" Gemeinde Weiding

Planzeichnung

Vorentwurf vom 14.09.2022
Entwurf vom 18.07.2023
Satzungsfassung vom 06.02.2024

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

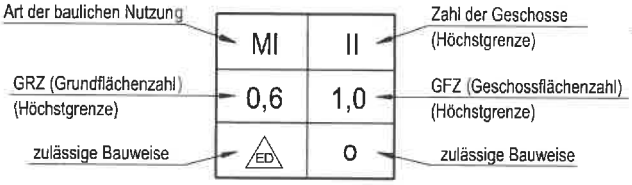
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

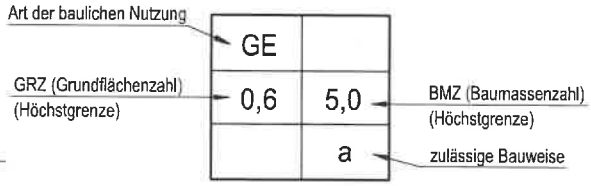
MI — 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

3.5 Baugrenze





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

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbegleitgrün

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

7 Versorgungsanlagen

RRB — Regenrückhaltebecken

PW — Pumpstation

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

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

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

B — Immissionsschutz: Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - D

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

Stromleitung unterirdisch

20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

Gasleitung unterirdisch

Mischwasserkanal unterirdisch

Trinkwasserleitung unterirdisch

Telekomleitung unterirdisch

bestehendes offenes Gewässer

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

110 — bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
1.556m² — Parzellennummer und -größe

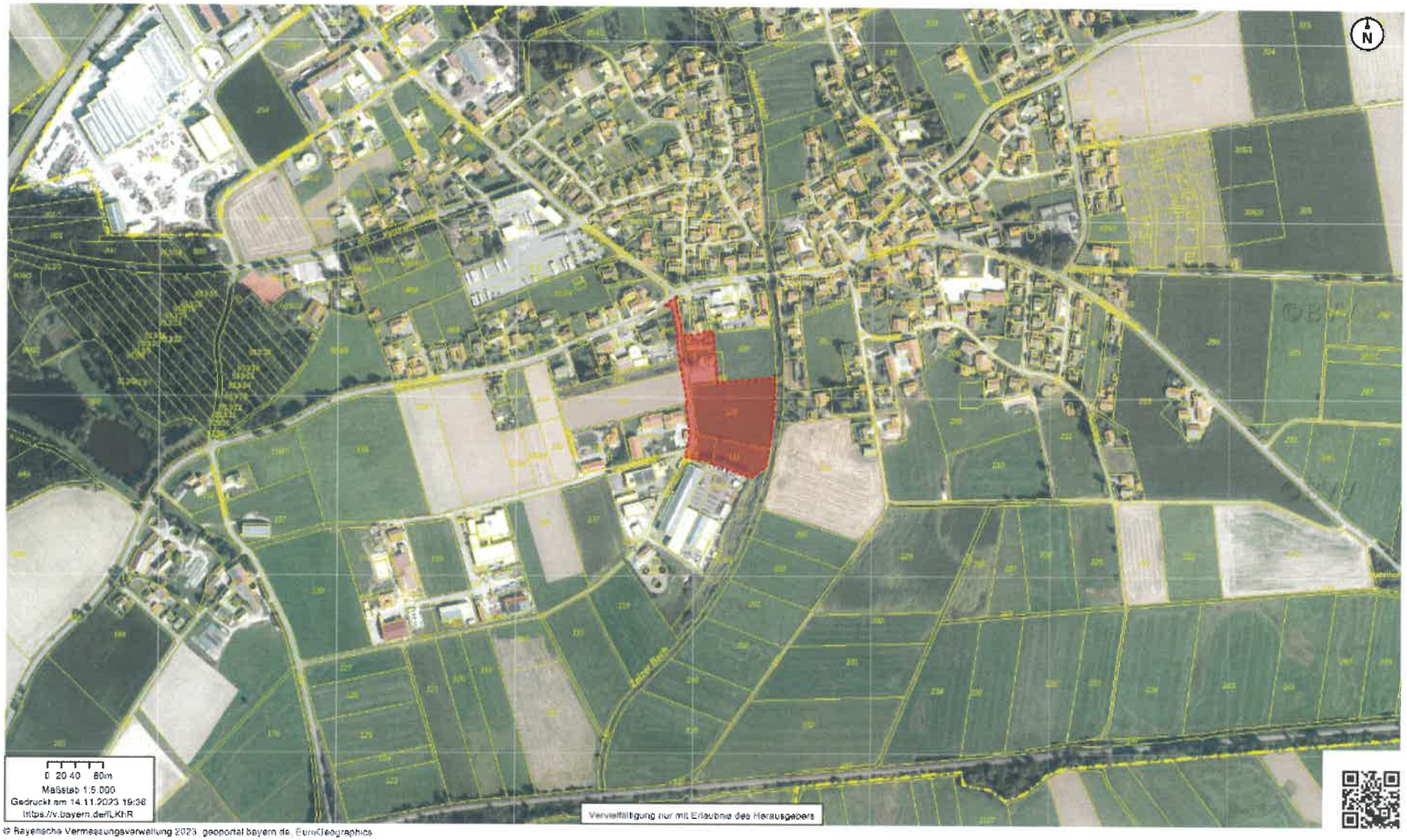
375,5 — Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans "Mühlfelder"

3,0 — Maßlinie mit Maßzahl

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Bebauungsplans "Mühlfelder" vom 08.01.2018 zu entnehmen.

3. Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 geoportal.bayern.de, EuroGeographics

4. Textliche Festsetzungen

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

4.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

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

4.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

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

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Je Betrieb ist max. eine Wohnung zulässig. Die Wohnung muss sich innerhalb des Gewerbebetriebes befinden. Wohngebäude sind nicht zulässig.

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

Nicht zulässig sind:

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

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

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

4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt.

4.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)

Im MI wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 festgesetzt.

Im GE wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im MI wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Im GE wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante First/ Attika.

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

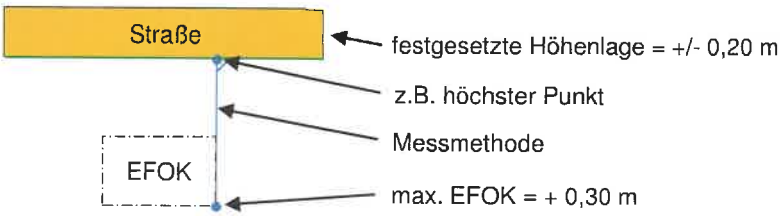
4.3 Höhenlage baulicher Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK).

Skizze:



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

Im MI wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im GE wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit maximal 80 m Länge zulässig.

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

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

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

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Pumpstation sowie von Anlagen für die Regenrückhaltung zulässig.

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

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

4.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

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

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 –22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m², ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren

Teilfläche	Kontingent Tag	Kontingent Nacht
GE Mühlfelder Erweiterung	63	49

Sektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	0	0
B	2	9
C	2	9
D	2	0

Referenzpunktkoordinaten:	455468,26	5458385,33
Sektoren	Grad	
Sektor A	347,7	83,5
Sektor B	83,5	151,1
Sektor C	151,1	262,8
Sektor D	262,8	347,7

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

4.11 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

4.11.1 Gestaltung baulicher Anlagen

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

4.11.1.1 Dächer

Dachform	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach, Flachdach
Dachneigung	0° – 30°
Dachdeckung	Alle harten Deckungen in matter Oberflächenausführung. Begrünte Dächer sind zulässig.

4.11.1.2 Fassaden

Stark reflektierende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

4.11.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

4.11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

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

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht sind unzulässig.

4.11.4 Gestaltung des Geländes

Es sind Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

Erforderliche Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist der restliche Höhenunterschied als Böschung auszubilden.

4.11.5 Einfriedungen

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

Im MI sind sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.

Im GE sind sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig.

4.11.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

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

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

4.11.7 Stellplätze, Garagen

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

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Firsthöhe, Dachform und -neigung an eine bereits an der Grenze bestehende Garage anzupassen (Nachbauzwang).

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

4.11.8 Beleuchtung, Werbeanlagen

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

4.12 Grünordnung

4.12.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

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

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

4.12.2 Nicht überbaute, private Grundstücksflächen

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

Nicht verwendet werden dürfen fremdländische oder züchterisch veränderte Nadelgehölze.

4.12.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum der 1. Wuchsordnung oder zwei Obstbäumen zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat gruppenweise gleichmäßig verteilt auf mind. 70 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Straucharten zu erfolgen.

Das Anlegen von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Die Wiesenflächen sind als extensive Wiese mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.12.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

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

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

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann auf den Flurstücken Nr. 110 (TF) und 111 (TF), Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding auf insgesamt 4.453,26 m² erbracht werden.

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

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

Maßnahmennummer: A	**Maßnahme:** Entwicklung eines artenreichen extensiven Grünlandes; Schaffung von Retentionsräumen
Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich i.V.m. Wasserrechtlichen Maßnahme	
Lage der Fläche: Ausgleichsflächen für den B-Plan „Mühlfelder – 1. Änderung“ in Weiding Gemarkung: Weiding Flurstücke Nr.: 110 (TF) und 111 (TF) Fläche gesamt: ca. 4.453,26 m²	
Ziele der Maßnahmen: naturschutzfachlicher Ausgleich	
Begründung: Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes	
Beschreibung der Maßnahmen: ▪ Ansaat eines kräuterreichen Wiesen- oder Landschaftsrasens ▪ extensive Entwicklung und Nutzung ▪ Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Artenliste Naturraum 402 Cham-Further Senke) ▪ Abgrabungen (gem. Wasserrechtsverfahren): o Abgrabungsbereich I: L / B = ca. 140m / 32 m o Entleerung Retentionsraum, Sohlneigung: 1 % zum Gewässer o Abgrabungshöhe: 10 cm über Mittelwasser o Böschungsneigungen: 1: 1,5 o Pflegeweg: b = 3 m o Pflegezufahrt: 1: 10 – 1: 12 o Geländemodellierung Fl.Nr. 110: OK Erschließungsstraße „Im Industriepark“ zw. 376,70 – 376,30 m ü.NHN o punktuelle Öffnung i. Lärmschutzwall: Fl.Nr. 111 entl. OK Böschung Abgrabung I o Rückbau Lärmschutzwall: nord-östl. Fl.Nr. 112/1 auf ca. 30 m o erforderliche Erdarbeiten: Fl.Nr. 110, 111, (111/1, 109/2, 190) o Abtrag = ca. 7.900 m² o Auftrag = ca. 8.800 m² o Nettomenge = ca. 900 m²	
Zeitlicher Ablauf: innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss	

Ausführung Herstellung: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Dauerhafte Erhaltung und Pflege: (1) 1 bis 2-malige Mahd jährlich, die 1. Mahd darf nicht vor dem 01. Juli erfolgen (2) zur besseren Ausmagerung erfolgt in den ersten 5 Jahren eine zweite Mahd im Herbst (3) Entfernung des Mahdgutes (4) Nachsaat bei mehr als ca. 20 % Ausfall. (5) Die Verwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Ausführung Pflege: Gemeinde oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb
Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege: Gemeinde
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit dem WWA R durchzuführen und der UNB anzuzeigen, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU. Die Ausgleichsflächen sind durch Eintrag in das Grundbuch zugunsten der Gemeinde Weiding und des Freistaates dinglich zu sichern.

4.12.5 Sonstiges

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

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

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig.

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

5. Textliche Hinweise

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.
Altlasten	Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen Fassung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr 2009-10" sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A.2.2.1.1/1 zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. In der Regel wird bei Gewerbegebieten eine mindest Löschwassermenge von 96m³/h benötigt. Dies ist im Vorfeld zu prüfen. Die Hydrantenstandorte sind so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten wird. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es

	sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Denkmalschutz	Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Fassaden	Bei der Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen werden Vorkehrungen empfohlen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden. Die Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Es sollte sichergestellt werden, dass keine Bebauung stattfindet, die eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen könnte, ohne dass entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.
Grünordnung	Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.
Immissionen	Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkbereich der Bebauungsplanung sind bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten. • Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden. • Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert wer-den, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.

	• Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Weiding - Rathausplatz 1 - 93495 Weiding zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden
Niederschlagswasser	Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Es sind geeignete private Rückhaltungen von Niederschlagswasser (mit gedrosseltem Notüberlauf) mit Brauchwassernutzung notwendig. Für deren Errichtung sind die einschlägigen Richtlinien anzuwenden und das Arbeitsblatt A 138 und das Merkblatt M 153 der DWA zu beachten. Die gezielte Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen. Eine gezielte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kann unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen genehmigungsfrei erfolgen. Die diesbezüglich maßgeblichen Rechtsgrundlagen bilden insbesondere Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG). Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung müssen derartige Risiken berücksichtigt und entsprechende Gegenmaßnahmen aufgezeigt werden. Falls Unterkellerungen errichtet werden, kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Da eine Ableitung von Schichtenwasser generell nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Rodungen	Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, als im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, gefällt werden (§ 39 BNatSchG). Bei der Beseitigung von Gehölzen ist vorab der Artenschutz zu prüfen. Bäume können Lebensraum für besonders geschützte Arten insb. Vögel und Fledermäuse sein, deshalb ist vor der Fällung zu prüfen, ob Höhlen, Spalten oder ähnliche Quartiere betroffen sind und ggf. ist ein Ersatz festzulegen. Es wird empfohlen, bestehende Gehölze, die nicht von der Herstellung der Lagerflächen, Zufahrten etc. betroffen sind, zu erhalten.

	Ein regelmäßiges Zurückschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.
Stromversorgung	Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und ggf. Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 18920). Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen

	Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE WEIDING

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Mühlfelder – 1. Änderung“

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
BY AK
41 650

Vorentwurfsfassung: 14.09.2022
Entwurfsfassung: 18.07.2023
Satzungsfassung: 06.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung ... 4

2. Lage und Dimension ... 5

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 6

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung ... 6

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 9

3.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 10

4. Standortbegründung ... 11

5. Wesentliche Auswirkungen ... 11

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur ... 11

5.2 Immissionsschutz ... 16

5.3 Denkmalschutz ... 19

5.4 Biotope ... 19

5.5 Natur- und Landschaftsschutz ... 19

5.6 Belange des Umweltschutzes ... 19

5.7 Artenschutzrechtliche Belange ... 20

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 21

5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt ... 21

5.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs ... 22

5.8.3 Ausgleichsmaßnahmen ... 22

6. Sonstiges ... 23

7. ANLAGE - Umweltbericht ... 24

7.1 Beschreibung der Planung ... 24

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens ... 24

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 24

7.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung ... 25

7.2.1 Landesplanung / Regionalplanung ... 25

7.2.2 Landschaftsplan ... 25

7.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen ... 25

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes ... 26

7.3.1 Schutzgut Mensch ... 26

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 26

7.3.3 Schutzgut Boden ... 27

7.3.4 Schutzgut Wasser ... 27

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft 28
7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 28
7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 28
7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 28
7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 29
7.4.1 Schutzgut Mensch 29
7.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen 29
7.4.3 Schutzgut Boden 30
7.4.4 Schutzgut Wasser 31
7.4.5 Schutzgut Klima / Luft 32
7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter 32
7.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 32
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 33
7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 33
7.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 33
7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen 33
7.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung 33
7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen 33
7.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 33
7.9 Zusammenfassung 34
7.10 Anlage 35

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Hauptanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfelder“ ist die konkret bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen am Hauptort Weiding.

Im Gewerbegebiet „Mühlfelder“, welches sich am südlichen Ortsrand von Weiding erstreckt, sind bereits mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig. Entlang der nördlich angrenzenden Hauptstraße sind zusätzlich gemischte Bauflächen mit Kleingewerbe und Wohnnutzungen vorhanden.

Zu den bereits bestehenden Industriebetrieben zählt u.a. eine Stahl- und Metallbaufirma, welche sich im unmittelbaren Umfeld des Bestandsbetriebes entwickeln möchte. Geplant ist eine bauliche Erweiterung nördlich bzw. nordöstlich der bestehenden Betriebsflächen.

Eine bauliche Entwicklung und Erweiterung auf den bereits bestehenden Betriebsflächen ist nicht möglich, da diese bereits vollständig bebaut und genutzt werden.

Die bauliche Erweiterung dient dabei der Standortsicherung des Betriebes in Weiding und der Vermeidung von Betriebsentwicklungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet bzw. der Abwanderung des Betriebes in eine andere Gemeinde.

Durch die Erweiterung des Betriebes im unmittelbaren Umfeld des Bestandsbetriebes soll zusätzlicher Gewerbe- und Schwerlastverkehr an anderer Stelle im Gemeindegebiet und damit verbundene Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die derzeit noch unbebauten Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb des Gewerbegebietes „Mühlfelder“ liegen bereits in privatem Eigentum und stehen somit als alternative Entwicklungsfläche nicht zur Verfügung.

Weiterer Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Entwicklung der bestehenden Mischgebietsflächen an der Straße „Im Industriepark“. Aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung der Grundstücke, welche derzeit teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, sollen diese im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Darüber hinaus ergibt sich der Anlass aus der geplanten Erweiterung der bestehenden öffentlichen Versorgungsflächen. Die hier bereits bestehende Pumpstation soll um weitere Flächen für Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser erweitert werden. Dabei sollen die auf diesen Flächen bereits bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zusätzlich gesichert werden.

Die Änderungsflächen sind über die westlich angrenzende, bereits bestehende Straße „Im Industriepark“ erschlossen. Diese soll für eine gesicherte Erschließung ausgebaut werden.

Gemäß § 77 Abs. 1 Sätze 1 und 2 WHG gilt: „[1]Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. [2]Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen."

Die vorgesehene Bauflächenentwicklung soll auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und im unmittelbaren Umfeld des Zelzer Bachs erfolgen. Damit werden sogenannte Überflutungs- und Ausbreitungsflächen des Zelzer Bachs im Falle von Hochwasser- und Starkregenereignissen überplant. Um diese Eingriffe angemessen auszugleichen, soll parallel zum Bachverlauf sowohl der naturschutzfachliche Ausgleich zugeordnet als auch neuer Retentionsraum geschaffen werden.

Zwischen dem Mischgebiet und dem Zelzer Bach verbleibt weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzfläche, da für diese Fläche derzeit keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist und weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung angestrebt wird. Damit ist eine Überplanung der Fläche planungsrechtlich nicht erforderlich. Die Fläche liegt in privatem Eigentum.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit im Bereich der 1. Änderung Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grunde erfolgt die 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Ziel der Gemeinde ist es, die Erweiterungs- und Entwicklungsflächen gemäß ihrer beabsichtigten Nutzung als Gewerbe-, Mischgebiets-, Versorgungs- und Ausgleichsflächen zu entwickeln und verbindlich festzusetzen. Damit sollen die Änderungsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Somit besteht Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

Zweck der Änderung ist es, den bestehenden Betrieben Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld ihrer Betriebsflächen zu eröffnen, um eine Abwanderung der Betriebe zu vermeiden, und den Uferbereich des Zelzer Bachs ökologisch zu entwickeln.

Gemäß dem Gebot der Siedlungsanbindung knüpfen die Änderungsflächen an die bereits bebauten und genutzten Siedlungsflächen von Weiding an.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2. Lage und Dimension

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

Die Planungsflächen liegen am südlichen Ortsrand von Weiding.

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

Im Norden grenzen Gewerbe- und Handelsbetriebe, gesundheitliche Versorgungseinrichtungen, Wohnnutzungen, ein Betriebsgebäude der Feuerwehr sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. In Richtung Westen und Süden setzen sich Gewerbe-, Industrie- und öffentliche Versorgungsflächen fort. Im Osten grenzt der Zelzer Bach an.

Im westlichen Bereich verläuft die Straße „Im Industriepark“, die der Erschließung der Änderungsflächen dient und ausgebaut werden soll.

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden. Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen sowie eine Pumpstation.

Die Änderungsflächen sind leicht von Westen (376 m ü.NN) nach Osten (375 m ü.NN) geneigt.

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

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,9 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Mischgebiet	3.045,76 m²
Gewerbegebiet	6.376,08 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.110,25 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	368,88 m²
Verkehrsbegleitgrün	111,97 m²
Versorgungsflächen	2.885,20 m²
Ausgleichsfläche	4.453,26 m²
Gesamt	**19.351,50 m²**

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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

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

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1 Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

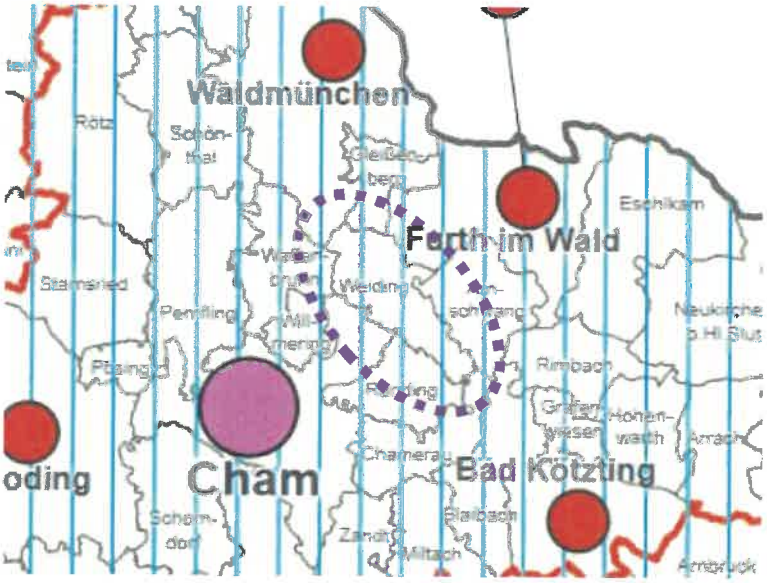
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.



Auszug LEP, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

Die vorliegende Bauleitplanung dient

- der unmittelbaren und langfristigen Standortsicherung einer bereits im Baugebiet „Mühlfelder“ bestehenden Stahl- und Metallbaufirma, welche sich im unmittelbaren Umfeld des Bestandsbetriebes entwickeln und erweitern möchte (grenzt im Bestand direkt an den Geltungsbereich an),
- der Erweiterung einer bestehenden Mischgebietsfläche an der Straße „Im Industriepark“ aufgrund der beabsichtigten baulichen Nutzung,
- der Erweiterung von bestehenden, öffentlichen Versorgungsflächen, um weitere Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Misch- und Niederschlagswasser zu schaffen und
- der Einbeziehung von naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen entlang des Zelzer Bachs und
- der Gewässerentwicklung lt. Entwicklungsplan.

Der Umfang des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes mit Versorgungs- und Ausgleichsflächen kann damit begründet werden (LEP 1.2.1 (Z) sowie 3.1.1 und 3.1.2 (G)).

Damit können sowohl der Standort als auch die damit verbundenen Arbeitsplätze in Weiding gehalten und gesichert sowie ein Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Region geleistet werden.

Mit der Entwicklung ortsansässiger Betriebe Vorort können Versiegelungen im Außenbereich ohne Siedlungsanbindung bzw. eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann damit entsprochen werden.

Mit einer Entwicklung im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Betriebe kann an die bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen von Weiding angeknüpft werden. Das Anbindegebot gem. LEP 3.3 (Z) kann damit als erfüllt angesehen werden.

Das Baugebiet „Mühlfelder“, welches sich aus Misch-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen zusammensetzt, ist derzeit nur teilweise bebaut. Die derzeit unbebauten Grundstücke befinden sich bereits in privatem Eigentum, deren Eigentümer derzeit nicht abgabebereit sind. Aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs und der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der bestehende Bedarf nach gewerblichen Erweiterungsflächen für die ortsansässige Stahl- und Metallbaufirma auf diesen Flächen somit nicht gedeckt werden.

Der bestehende Gewerbebetrieb benötigt aufgrund der geplanten Nutzungen Flächen in unmittelbarer Nähe zum Bestandsbetrieb. Die derzeit unbebauten Flächen befinden sich bis zu 330 m vom Bestandsbetrieb entfernt und sind in Privatbesitz (nicht abgabebereit). Betriebsabläufe auf kurzem Wege wären hier somit nicht möglich. Die Folge wäre eine Zunahme der Verkehrsbewegungen innerhalb des Baugebietes. Diese Zunahme soll zum Schutz der bestehenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausdrücklich vermieden werden.

Darüber hinaus wird sich mit dem geplanten Ausbau der Straße „Im Industriepark“ die Erschließungssituation für die geplante Erweiterungsfläche deutlich verbessern und eine direkte Anbindung an die Kreisstraße CHA55 (Hauptstraße) geschaffen – was wiederum die Verkehrsbewegungen innerhalb des Baugebietes reduziert. Die noch unbebauten Grundstücke im Baugebiet „Mühlfelder“ weisen dagegen eine größere Distanz zur Kreisstraße auf.

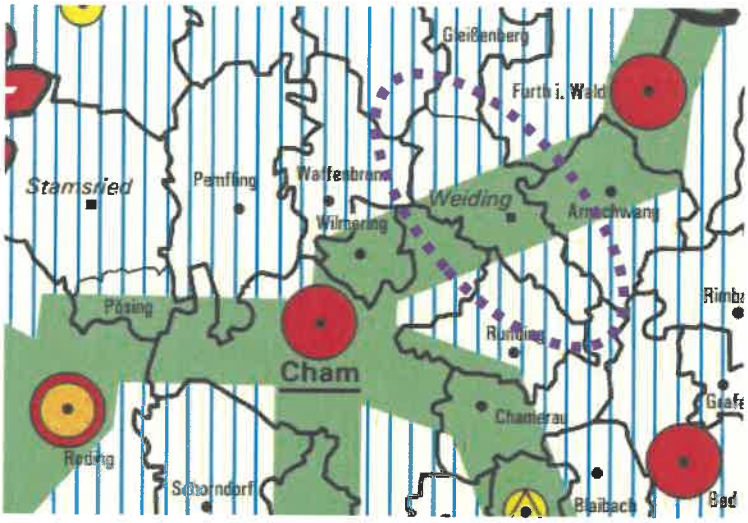
Nicht zuletzt benötigt die Stahl- und Metallbaufirma eine spezifische Flächengröße und -zuschnitt für die Betriebserweiterung, die die noch unbebauten Grundstücke im Baugebiet nicht aufweisen können.

Damit stehen derzeit begründet keine geeigneten alternativen Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung (LEP 3.2 (Z)).

Aus den o.g. Gründen besteht der konkrete Bedarf zur bedarfsgerechten Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbeflächen.

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

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



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

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

Jedoch liegen die Änderungsflächen aufgrund der Nähe zum Zelzer Bach, der als Zufluss zur Chamb fließt, an der Grenze zum Vorranggebiet Hochwasserschutz. Mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche, welche parallel zum Zelzer Bach angeordnet ist, kann dieser Belang beachtet werden. Unter anderem ist hier die Schaffung von Retentionsräumen vorgesehen.

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Im Rahmen der 4. Deckblattänderung, welche am 08.01.2018 Inkraft trat, wurden die umliegenden Flächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet umgewidmet. Die Änderungsflächen selbst verblieben als landwirtschaftliche Nutzflächen.

Damit sind die Änderungsflächen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Aus diesem Grunde erfolgt eine 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, bei der diese Flächen in ein Misch- und Gewerbegebiet, Versorgungsflächen sowie eine Ausgleichsfläche umgewidmet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung zu schaffen und das Entwicklungsgebot zu beachten.

Im Norden grenzen Mischgebietsflächen an, im Westen und Süden setzen sich Industrie- und Gewerbeflächen fort. In Richtung Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlfelder“, welcher am 08.01.2018 Rechtskraft erlangte.

Damit liegen die Änderungsflächen in einem Gebiet nach § 30 BauGB.

Die Änderungsflächen sind als Mischgebiet, Fläche für die Landwirtschaft, Versorgungsfläche und öffentliche Verkehrsfläche als festgesetzt.

Die nördlich angrenzenden Bauflächen sind als Mischgebiet festgesetzt, im Westen grenzen Gewerbeflächen, im Süden Industrie- und Versorgungsflächen an. Entlang der südlichen Grenze hin zur Industriefläche ist ein 5 m breiter, öffentlicher Grünstreifen mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Luftbild und B-Plan „Mühlfelder“, o.M.

Darüber hinaus liegen die Bauflächen, welche sich entlang der Hauptstraße im Norden erstrecken, im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung, welche zuletzt am 15.03.2022 geändert wurde.

Ausschließlich in Richtung Osten, über den Zelzer Bach hinweg, sind Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB vorzufinden.

Ziel der 1. Änderung ist es, auf den Änderungsflächen verbindliches Baurecht zu schaffen.

4. Standortbegründung

Ziel der Bauleitplanung ist es zum einen, einen ortsansässigen Industriebetrieb im unmittelbaren Umfeld seiner bestehenden Betriebsflächen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierfür sollen bereits erschlossene und bisher überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, welche sich in die Nutzungen im Umfeld einfügen.

Daneben soll ein eine Fläche, welche teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, gesamträumlich als Mischgebiet entwickelt und somit die Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Beide Maßnahmen dienen der Innenentwicklung und entsprechen dem Gebot der Siedlungsanbindung. Gleiches trifft auf die Erweiterung der bereits vorhandenen Versorgungsfläche zu.

Die Änderungsflächen liegen in einem bereits überplanten Gebiet nach § 30 BauGB und sind über die Straße „Im Industriepark“ erschlossen.

Ziel der Änderung ist es, bisher festgesetzte landwirtschaftliche Nutzflächen gemäß ihrer beabsichtigten Nutzung in Gewerbe-, Mischgebiets-, Versorgungs- und Ausgleichsflächen umzuwandeln.

Die Entwicklung und Umwandlung von Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Es wird auf die Standortbegründung unter Kap. 3.1 verwiesen.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen sind bereits über die bestehende Straße „Im Industriepark“ im Westen erschlossen. Hierüber besteht Anschluss an die Hauptstraße im Norden (Kreisstraße CHA55) und die Industriestraße im Südwesten.

Um eine gesicherte Erschließung der Änderungsflächen zu gewährleisten, ist ein Ausbau der Straße „Im Industriepark“ und des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Straße Im Industriepark samt Aufweitung nach den aktuell gültigen Richtlinien der RASt festgesetzt.

Ein öffentlicher Flurweg zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet dient der Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche sowie der Ausgleichsflächen.

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

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Änderungsflächen ist über die Straßen „Im Industriepark“ und die Industriestraße gewährleistet.

Im Umfeld der Änderungsflächen sind Bushaltepunkte des ÖPNV vorhanden.

Trinkwasserversorgung

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

In der Straße „Im Industriepark“ befindet sich die nächstgelegene Trinkwasserleistung, welche bereits die bestehenden Bauflächen im Umfeld versorgt.

Schmutzwasserentsorgung

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

In der südlichen Versorgungsfläche besteht eine Pumpstation, welche weiterhin erhalten bleiben und gesichert werden soll.

Für die Änderungsflächen wird grundsätzlich ein Trennsystem empfohlen.

Niederschlagswasserentsorgung

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

Aufgrund der Nähe zum Zelzer Bach liegt ein erhöhter Grundwasserstand vor, wodurch eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Die Änderungsflächen sind leicht von Westen nach Osten geneigt. Bei Starkregen kann es unter Umständen zum Auftreten von Schichtenwasser kommen.

Das auf den öffentlichen und privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf dem jeweiligen Grundstück in geeigneten Anlagen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und anschließend gedrosselt in den Zelzer Bach abzuleiten.

Eine gezielte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kann unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen genehmigungsfrei erfolgen. Die diesbezüglich maßgeblichen Rechtsgrundlagen bilden insbesondere Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG).

Ist die Gewässerbenutzung nicht gestattungsfrei möglich und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Die Erweiterungsfläche der Versorgungsfläche (Pumpwerk) sieht eine Erweiterungsmöglichkeit für Anlagen für den Regenwasserrückhalt vor. Detailplanungen hierfür liegen derzeit jedoch nicht vor.

Zelzer Bach

Im Osten grenzt unmittelbar der Zelzer Bach mit uferbegleitenden Gehölzen an.

Für den Zelzer Bach wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg im Jahr 2009 eine Vorberechnung für ein statistisches 100-jähriges Hochwasser durchgeführt. Aus dieser geht hervor, dass die Änderungsflächen im Überschwemmungsgebiet liegen.

In Zusammenarbeit mit dem WWA R wurden die Berechnungsparameter im Jahr 2022/2023 um weitere Faktoren erweitert, angepasst und eine neue Berechnung angestellt mit dem Ergebnis, dass die Änderungsflächen weiterhin im Überschwemmungsgebiet liegen. Im Falle eines Hochwassers würden die Änderungsflächen um 0 – 1 m überflutet werden.

Um eine sinnvolle Bebauung auf den geplanten Bauflächen zu ermöglichen, ist ein Retentionsraumverlust zu erwarten, der innerhalb der Ausgleichsflächen durch gezielte Abgrabungen ausgeglichen werden soll. Das Aushubmaterial kann dabei als Auffüllmaterial direkt Vorort zur Geländemodellierung verwendet werden.

Die detaillierten Grundlagen, Berechnungen, Ergebnisse sowie Schlussfolgerungen sind den Unterlagen zum wasserrechtlichen Verfahren zu entnehmen (s. Anlage 2).

Das wasserrechtliche Verfahren wird in einem eigenständigen Verfahren parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Gemäß § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Ausnahme vom allgemeinen Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG ist nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit der Erhaltung entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Ausgleichsmaßnahmen können auch Maßnahmen mit dem Ziel des Schutzes vor Hochwasser sein, die zum Zweck des Ausgleichs künftiger Verluste an Rückhalteflächen getroffen werden oder zugleich als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes dienen oder nach § 16 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuerkennen sind.

Die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes unter Festlegung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen erfordert, dass dem Erhalt der Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen.

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können
▪ keine geeigneten alternativen Potentiale der Innenentwicklung in Weiding vorhanden und verfügbar (s. Kap. 4.2) ▪ keine Standortalternativen/verfügbare Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten von Weiding ▪ derzeit unbebaute Grundstücke im Baugebiet „Mühlfelder“ befinden sich bereits in privatem Eigentum, deren Eigentümer derzeit nicht abgabebereit sind ▪ Erweiterung bestehender Gewerbegebiete von Weiding derzeit nicht möglich ▪ Umwandlung von bestehendem Bauland in ein Gewerbegebiet (durch Nutzungsänderung) derzeit nicht möglich, da keine Entwicklungs- oder Brachflächen vorhanden ▪ Standortvoraussetzung: unmittelbare Nähe zu bestehender Stahl- und Metallbaufirma im Baugebiet „Mühlfelder“ → kann nur an geplanten Standort erfüllt werden **→ es bestehen <u>keine</u> anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Weiding**
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
▪ Änderungsflächen grenzen unmittelbar an die Straße „Im Industriepark“ im Westen an → hierüber Erschließung gesichert ▪ im Norden grenzen Gewerbe- und Handelsbetriebe, gesundheitliche Versorgungseinrichtungen, Wohnnutzungen, ein Betriebsgebäude der Feuerwehr sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an ▪ in Richtung Westen und Süden setzen sich Gewerbe-, Industrie- und öffentliche Versorgungsflächen (ebenfalls erweitert) fort **→ die Änderungsflächen grenzen unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an**
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind
▪ In Zusammenarbeit mit dem WWA R wurden die Berechnungsparameter für ein statistisches 100-jähriges Hochwasser für den Zelzer aus dem Jahr 2009 im Jahr 2022/2023 um weitere Faktoren erweitert, angepasst und eine neue Berechnung angestellt

→ Ergebnis: Änderungsflächen liegen weiterhin im Überschwemmungsgebiet
→ Im Falle eines Hochwassers würden die Änderungsflächen um 0 – 1 m überflutet werden

- Um eine Bebauung auf den Änderungsflächen zu ermöglichen, ist ein Retentionsraumverlust zu erwarten, der innerhalb der Ausgleichsflächen durch gezielte Abgrabungen ausgeglichen werden kann. Die entsprechende Planung ist bereits zur wasserrechtlichen Genehmigung eingereicht.
  → Schaffung von Retentionsraum/-flächen
  → schützt Oberlieger und Bauflächen vor einem Hochwasserereignis
- Das Aushubmaterial kann dabei weitestgehend als Auffüllmaterial direkt Vorort zur Geländemodellierung verwendet werden
- Im Parallelverfahren wird hierzu ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, bei dem u.a. die Betroffenheit der Änderungsflächen von Hochwasserereignissen ermittelt wurde
- Zusätzlich sind Auffüllungen innerhalb der Bauflächen selbst erforderlich
- Eine Hochwasserfreiheit der Erweiterungsfläche ist erst dann gegeben, wenn die entsprechende Geländeabgrabung am Zelzer Bach sowie die im Anschluss notwendige Auffüllung im Planbereich durchgeführt wurden. Die Anträge zur baurechtlichen Genehmigung sind bereits ebenfalls eingereicht.
- Baugenehmigung kann erst erfolgen, wenn Hochwasserfreiheit erreicht ist
- bestehende Pflanzen, Gehölze oder artenschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen

→ es sind <u>keine</u> Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden zu erwarten

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden

- Darstellungen, Berechnungen und Ermittlungen des Wasserrechtsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem WWA R
- Die Unterlagen sind bereits zur wasserrechtlichen Genehmigung eingereicht.
- Ziel: keine negative Beeinträchtigungen

→ es sind <u>keine</u> nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabfluss und der Höhe des Wasserstandes zu erwarten

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

- es erfolgt ein sogenannter „Ersatz“ für den Eingriff in den bestehenden Retentionsraum durch die Abgrabungen innerhalb der Ausgleichsflächen, die parallel zum Zelzer Bach liegen und im unmittelbaren Umfeld
- Darstellungen, Berechnungen und Ermittlungen bezüglich der Unterlagen des Wasserrechtsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem WWA R
- Eine Hochwasserfreiheit der Erweiterungsfläche ist erst dann gegeben, wenn die entsprechende Geländeabgrabung am Zelzer Bach sowie die im Anschluss notwendige Auffüllung im Planbereich durchgeführt wurden

→ die Hochwasserrückhaltung wird <u>nicht</u> beeinträchtigt
→ der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen

6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird
▪ Darstellungen, Berechnungen und Ermittlungen des Wasserrechtsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem WWA R ▪ Ziel: keine negative Beeinträchtigung anderer Flächen außerhalb der Änderungsflächen oder anderer Hochwasserschutzanlagen → **<u>keine</u> negative Beeinträchtigung von bestehendem Hochwasserschutz**
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind
▪ Darstellungen, Berechnungen und Ermittlungen des Wasserrechtsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem WWA R ▪ Ziel: keine negative Beeinträchtigung anderer Flächen außerhalb der Änderungsflächen → **<u>keine</u> nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten**
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind
▪ Darstellungen, Berechnungen und Ermittlungen des Wasserrechtsverfahrens erfolgten in Abstimmung mit dem WWA R ▪ Methode: Berechnungen erfolgen unter Heranziehung von historischen und prognostizierten Daten → **Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet**
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind
▪ Zusätzlich zu den Abgrabungen innerhalb der Ausgleichsflächen (Schaffung Retentionsraum) sind Auffüllungen innerhalb der Bauflächen selbst erforderlich ▪ Eine Hochwasserfreiheit der Erweiterungsfläche ist erst dann gegeben, wenn die entsprechende Geländeabgrabung am Zelzer Bach sowie die im Anschluss notwendige Auffüllung im Planbereich durchgeführt wurden ▪ Baugenehmigung kann erst erfolgen, wenn Hochwasserfreiheit erreicht ist → **<u>keine</u> baulichen Schäden bei einem Bemessungshochwasser zu erwarten**

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 bis 8 WHG wurden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Oberlieger am Zelzer Bach berücksichtigt.

Die zuvor aufgeführte Prüfung hat ergeben, dass überwiegende Gründe des Allgemeinwohls, die dem Erhalt der Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets entgegenstehen, vorliegen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden oder Wasser zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen im 60-m-Bereich des Zelzer Baches der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG unterliegt.

<u>Brandschutz</u>

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

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

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

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

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

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

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

Stromversorgung, Telekommunikation

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

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

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

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

5.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Auf der westlich angrenzenden Straße „Im Industriepark“ sowie der Industriestraße im Südwesten entsteht bereits Verkehrslärm durch den hier verlaufenden Fahrverkehr der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe.

Auch auf der nördlich gelegenen Hauptstraße (Kreisstraße CHA55), welche als Hauptverbindung zur Stadt Cham dient, entstehen Verkehrsemissionen.

Damit sind sowohl die Änderungsflächen als auch die umliegenden Bauflächen bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Eine negative Auswirkung der Emissionen auf die Änderungsflächen ist aufgrund der geplanten Nutzung als Misch-, Gewerbe- und Versorgungsfläche jedoch nicht zu erwarten. Die Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen (reine oder allgemeine Wohnbauflächen) ist nicht vorgesehen.

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

Laut Prognose ist durch die Änderung mit einem zusätzlichen werktäglichen Verkehrsaufkommen von 220 Fahrten/Tag zu rechnen. Damit wird sich der anlagenbezogene Verkehr mit dem Verkehrsaufkommen auf der CHA 55 vermischen.

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

Gewerbelärm

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

Im unmittelbaren Umfeld bestehen bereits gemischte, Industrie- und Gewerbebetriebe. Hier entstehen bereits Immissionen durch die betriebsbedingten Nutzungen. Damit sind sowohl die Änderungsflächen als auch das städtebauliche Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Negative Auswirkungen auf die Änderungsflächen sind aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen innerhalb der Änderungsflächen jedoch nicht zu erwarten. Durch die Gewerbeflächenerweiterung ist jedoch mit einem Anstieg der betriebsbedingten Immissionen im Umfeld zu erwarten.

Im Umfeld bestehen mit den gemischten Nutzungen im Norden auch Wohnnutzungen, die zum Teil selbstständig, zum Teil aber auch als Betriebsleiterwohnung einzustufen sind. Auch weiter östlich sind Wohnnutzungen vorhanden. Wohnnutzungen sind grundsätzlich vor schädlichen Emissionen zu schützen.

Aus diesem Grunde wurde während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die neu geplanten Gewerbeflächen auf Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld untersucht wurden.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld müssen die neuen Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert werden. Mithilfe der festgesetzten Emissionskontingente können die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

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

Das Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes besagt u.a., dass bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten mindestsens eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sein muss, in der Betriebe ohne (Emissions)Einschränkungen zulässig sind. Hiervon kann abgesehen werden, wenn innerhalb des Gemeindegebietes beplante Gewerbegebiete vorhanden sind, die Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulassen und somit als „Ergänzungsgebiet“ fungieren können. Dies bezeichnet man als externe Gliederung.

Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding, bekanntgemacht am 14.09.1984, werden lediglich am Hauptort Weiding Gewerbeflächen dargestellt.

Die bestehenden, gewerblich genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand, entlang der Dalkinger und der Hauptstraße am westlichen Ortsrand liegen innerhalb der Innenbereichssatzung Weiding, zuletzt geändert am 15.03.2022.

Im Zuge der 15. Deckblattänderung vom 18.10.2019 wurden gewerblich genutzte Flächen östlich der Dalkinger Straße in Mischgebietsflächen umgewandelt.

Für die Gewerbeflächen unmittelbar westlich der Dalkinger Straße, die zum Gewerbepark Weiding gehören, liegt kein verbindliches Baurecht nach § 30 BauGB vor.

Im Zuge der 16. Deckblattänderung vom 15.09.2022 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Weiding West" vom 15.09.2022 wurde das bestehende Gewerbegebiet um weitere Gewerbeflächen in Richtung Westen erweitert. Im Bebauungsplan sind alle Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert.

Im Rahmen der 3. Deckblattänderung vom 03.07.1998 wurden südlich der Pinzinger Straße landwirtschaftliche Flächen in Gewerbe- und Mischgebietsflächen umgewandelt. Hier erfolgte am 07.08.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pinzinger Straße", in dem Mischgebiets-, Gewerbe- und nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen (mit Beschränkung der Schallleistungspegel) festgesetzt wurden. Die nicht beschränkten Gewerbeflächen sind derzeit überwiegend unbebaut, liegen jedoch bereits in Privateigentum.

Die Änderungsflächen liegen im Gewerbegebiet Mühlfelder, welches im Rahmen der 4. Deckblattänderung vom 08.01.2018 landwirtschaftliche Flächen in ein Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet sowie eine Versorgungsfläche umwandelte. Der Bebauungsplan „Mühlfelder" vom 08.01.2018 entwickelte darauf aufbauend Misch-, Gewerbe-, Industriegebiets- und Versorgungsflächen. Hierin wurden keine schalltechnischen Einschränkungen getroffen. Drei der insgesamt fünf festgesetzten Gewerbeflächen sind bislang unbebaut.

Die bestehenden, gewerblich genutzten Flächen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Pinzing liegen innerhalb der Innenbereichssatzung Pinzing, zuletzt geändert am 04.06.2021.

Im Ortsteil Döbersing erfolgte am 17.08.2000 eine 5. Deckblattänderung, bei der u.a. am nordöstlichen Ortsrand weitere Gewerbeflächen dargestellt wurden. Hier wurde am 20.10.2022 der Bebauungsplan „An der Rußmühlstraße" entwickelt. Die festgesetzten Gewerbeflächen sind dabei nicht schalltechnisch kontingentiert oder anderweitig eingeschränkt. Die festgesetzten Gewerbeflächen sind durch den bestehenden Betrieb bereits vollständig ausgenutzt. Der Flächennutzungsplan ermöglicht grundsätzlich eine Gewerbegebietserweiterung in Richtung Norden, hierfür liegt jedoch derzeit kein verbindliches Baurecht vor.

Die Analyse der im Gemeindegebiet Weiding entwickelten Gewerbeflächen ergab, dass der Großteil der Gewerbeflächen entweder im Bereich von Innenbereichssatzungen liegt oder innerhalb von Bebauungsplänen, die die Gewerbeflächen mit schalltechnischen Kontingenten belasten.

Lediglich im Baugebiet „Mühlfelder" sind bislang unbebaute, schalltechnisch unbeschränkte Gewerbeflächen vorhanden. Diese befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Änderungsflächen. Damit können diese Flächen als „Ergänzungsgebiet" herangezogen werden.

Planerischer Wille der Gemeinde ist es, am südlichen Ortsrand von Weiding trotz der vorrangig gewerblichen Entwicklung auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den bestehenden, angrenzenden Wohn- und Mischgebieten vor schädlichen Emissionen von Gewerbebetrieben zu schützen und zu sichern.

Landwirtschaft

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

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

Diese sind entsprechend zu dulden. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich weder im Änderungsbereich noch im Umfeld.

5.3 Denkmalschutz

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

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

5.4 Biotope

Im Osten grenzt der Zelzer Bach mit Ufergehölzen unmittelbar an den Änderungsbereich an. Der Bach sowie dessen Uferbegleitvegetation unterliegt dem Schutz des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

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

In ca. 45 m südöstlicher Richtung liegen das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) sowie das Vogelschutzgebiet „Regentalaue und Chambtal mit Roetelseeweihergebiet“ (DE6741471.06).

Eine negative Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele ist durch die Änderung nicht zu erwarten, da die vorgesehene Ausgleichsfläche, welche parallel zum Zelzer Bach angeordnet wird, einen ausreichenden Abstand zur Bebauung und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen schafft.

Weitere Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen. Im Zuge der Überplanung der Änderungsflächen erfolgt ein Eingriff in den Erdwall, um den erforderlichen Retentionsraum am Zelzer Bach zu schaffen.

Ein Eingriff in die Flächen des östlich angrenzenden Zelzer Bachs und dessen Uferbewuchs ist nicht erforderlich.

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

5.6 Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

5.7 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen wird als nicht notwendig erachtet, da die Änderungsflächen bereits durch die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt sind. Da sich die Änderungsflächen im Umfeld von Straßen, Gebäuden und technischen Infrastrukturen befinden, sind sie bereits anthropogen geprägt.

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

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

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

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

Bei der Realisierung der geplanten Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von heckenbewohnenden Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da ggf. ein Eingriff in den südlich gelegenen Gehölzstreifen erfolgt. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

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

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

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im

Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass durch die umliegenden Nutzungen und Infrastrukturen bereits bebaute Siedlungsflächen angrenzen und so anthropogene Einflüsse bereits auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

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

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

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

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

Da ein Teil der überplanten Flächen derzeit mit Gehölzen bestanden ist, die potentiell als Brutplatz dienen können, ist dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zusammenfassendes Ergebnis

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

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

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

5.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	überwiegend landwirtschaftlich genutzt, teilweise bereits versiegelt, im Süden Gehölzstreifen vorhanden, im Umfeld bebaute Gewerbeflächen sowie Straßen, angrenzendes Gewässer mit Ufergehölzen	mittel
Boden	landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, bereits tw. versiegelt, geringe Deckschicht, nicht versickerungsfähig	gering
Wasser	hoher Grundwasserstand, Oberflächengewässer angrenzend	mittel
Klima/Luft	eingeschränkte Lage mit gutem Luftaustausch, geringe Vorbelastung durch umliegende Nutzungen, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug, südlicher Ortsrand	gering
Orts- und Landschaftsbild	Lage am südlichen Ortsrand, Fernwirkung in Richtung Osten, Umfeld landwirtschaftlich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch gewerbliche Gebäude, Straßen und technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

5.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsflächen alle neuen Bau- und Verkehrsflächen betrachtet. Nicht betrachtet werden die festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche (da bereits als Verkehrs- oder Baufläche festgesetzt), das Mischgebiet (da bereits bebaut und versiegelt), das Verkehrsbegleitgrün sowie die Ausgleichsflächen.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Gewerbegebiet	6.376,08 m²	0,35*	**2.231,63 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	368,88 m²	0,35*	**129,11 m²**
Versorgungsfläche	2.885,20 m²	0,35*	**1.009,82 m²**
Gesamt			**3.370,56 m²**

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

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine notwendige Ausgleichsfläche von 3.370,56 m².

Das Ansetzen des unteren Wertes des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. ihrer verbindlichen Festsetzung (Eingrünung, Durchgrünung, Wasser- und Bodenschutz, Erhalt der Durchgängigkeit etc.).

5.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann auf den Flurstücken Nr. 110 (TF) und 111 (TF) der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding auf einer Fläche von insgesamt 4.453,26 m² verbindlich zugeordnet und erbracht werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sehen vor, innerhalb der Ausgleichsflächen neuen Retentionsraum durch Abgrabungen zu schaffen, die auf Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens ermittelt wurden. Zusätzlich dazu sollen die Flächen als artenreiche extensive Wiesenflächen entwickelt werden.

Die Umsetzung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Weiding sowie dem Wasserwirtschaftsamt.

Da die Ausgleichsflächen sowohl aktuell als auch zukünftig in privatem Eigentum liegen, erfolgt eine überlagernde Festsetzung der Ausgleichsflächen mit einer „privaten Grünfläche“.

6. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtsgültige Bebauungsplan „Mühlfelder“ der Gemeinde Weiding.

7. ANLAGE - Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf nach Mischgebiets-, Gewerbe- und Versorgungsflächen an städtebaulich sinnvoller Stelle zu decken, bestehende Betriebe im Bestand zu sichern, zu entwickeln sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Konkrete Anfrage sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderung am südlichen Ortsrand von Weiding umfasst 1,9 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilweise sind bereits Versiegelungen und Gebäude vorhanden.

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

7.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

Auf die Standortbegründung unter Kap. 4 wird verwiesen.

Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes Cham, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, fand am 09.05.2023 ein Fachstellengespräch mit den betroffenen Sachgebieten, der Gemeinde und dem beteiligten Ingenieurbüro statt. Hierbei wurden die Inhalte detailliert durchgesprochen und verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt:

- Von einer Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung wird abgesehen, da sich die Änderungsflächen bereits im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB befinden.
- Von einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlfelder" wird ebenfalls abgesehen, da hierdurch keine ausreichende Konfliktvermeidung mit den umliegenden Nutzungen sowie keine Bebauung möglich ist.
- Die Durchführung mehrerer Einzelverfahren, die schlussendlich nicht zur Umsetzung der konkret vorliegenden Gewerbeerweiterung führen, wird ausdrücklich abgelehnt.
- Eine vorgezogene Umsetzung der wasserrechtlichen Maßnahmen ist aufgrund des konkret vorliegenden Bauvorhabens des Gewerbetreibenden und der zeitnahen Umsetzung ebenfalls nicht möglich.

Im Zuge der Überplanung der Flächen ist, unabhängig von der Verfahrenswahl, sowohl eine Betrachtung der wasserrechtlichen als auch der schalltechnischen Belange erforderlich. Mit einer qualifizierten Bauleitplanung können diese Punkte vollumfänglich und im Sinne der Konfliktvermeidung abgearbeitet werden.

Aus den o.g. Gründen wurde an dem vorliegenden Bauleitplanverfahren weiterhin festgehalten.

Während des Verfahrens wurde eine Überplanung des Flurstücks Nr. 109 der Gemarkung Weiding geprüft. Der vorhandene Gebäudebestand auf dem genannten Flurstück befindet sich bereits in einem Mischgebiet. Für das verbleibende Restfläche des Flurstücks ist weiterhin

eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit wurde von einer Änderung der dargestellten Nutzungen auf diesem Flurstück abgesehen.

Andere Planungsalternativen ergaben sich aufgrund der Nähe der Änderungsflächen zu den Bestandsbetrieben und der vorhandenen Erschließung nicht.

7.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

7.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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

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

Mit der Entwicklung ortsansässiger Betriebe Vorort können Versiegelungen im Außenbereich ohne Siedlungsanbindung bzw. eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden kann damit entsprochen werden.

Mit einer Entwicklung im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Betriebe kann an die bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen von Weiding angeknüpft werden.

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

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

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

Jedoch liegen die Änderungsflächen aufgrund der Nähe zum Zelzer Bach, der als Zufluss zur Chamb fließt, an der Grenze zum Vorranggebiet Hochwasserschutz. Mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche, welche parallel zum Zelzer Bach angeordnet ist, kann dieser Belang beachtet werden. Unter anderem ist hier die Schaffung von Retentionsräumen vorgesehen.

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

7.2.2 Landschaftsplan

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

7.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

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

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde im August 2022 ein Umsetzungskonzept „Hydromorphologische Maßnahmen“ nach EG-WRRL für den Flusswasserkörper „Zelzer Bach, Blumbauer Bach, Riedinger Bach“ (1_F332) – Abschnitt Gewässer II. Ordnung erstellt. Das Konzept liegt dem Planverfasser vor. Dieses stellt die Grundlage für die Erarbeitung von Maßnahmen innerhalb der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dar.

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen liegen am südlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden grenzen Gewerbe- und Handelsbetriebe, gesundheitliche Versorgungseinrichtungen, Wohnnutzungen, ein Betriebsgebäude der Feuerwehr sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. In Richtung Westen und Süden setzen sich Gewerbe-, Industrie- und öffentliche Versorgungsflächen fort. Im Osten grenzt der Zelzer Bach an.

Im Westen verläuft die Straße „Im Industriepark“, die der Erschließung der Änderungsflächen dient.

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden. Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen.

Die Änderungsflächen sind leicht von Westen (376 m ü.NN) nach Osten (375 m ü.NN) geneigt.

Immissionen entstehen durch den Verkehrslärm auf der angrenzenden Straße „Im Industriepark“ und der Industriestraße im Südwesten sowie der Hauptstraße (Kreisstraße CHA55) im Norden. Daneben entstehen Emmissionen durch die Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld. Damit sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bisher eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen ebenfalls keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Rad- oder Wanderwege sind von der Änderung nicht betroffen. Auf der Straße „Im Industriepark“ verläuft der Fernradweg Weiding – Gleißenberg sowie ein lokaler Radwanderweg in Richtung Cham bzw. zum Chambtal-Radweg weiter südlich.

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

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden.

Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen, da hier im Bebauungsplan „Mühlfelder“ ein 5 m breiter, öffentlicher Grünstreifen mit anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt war.

Im Osten grenzt der Zelzer Bach mit Ufergehölzen unmittelbar an den Änderungsbereich an. Der Bach sowie dessen Uferbegleitvegetation unterliegt dem Schutz des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG.

In der Umgebung bestehen gewerbliche und öffentliche Nutzungen, Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten. Aufgrund der bisherigen intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

In ca. 45 m südöstlicher Richtung liegen das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) sowie das Vogelschutzgebiet „Regentalaue und Chambtal mit Roetelseeweihergebiet“ (DE6741471.06).

Flächen nach Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

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

7.3.3 Schutzgut Boden

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden. Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Änderungsflächen in der geologischen Einheit „Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän“ mit „Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel“ aus dem Quartär.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen hier „bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen“ aus „Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen“ vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte für Bayern 1:25.000 befinden sich die Änderungsflächen im Bereich der Nr. „76b Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Auf dieser Grundlage sowie dem anzunehmenden, erhöhten Grundwasserstand durch die Nähe zum Zelzer Bach ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich nicht möglich ist.

Altlasten, Dolinen, Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

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

7.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Unmittelbar im Osten grenzt der Zelzer Bach (Gewässer II. Ordnung) an, der oberirdisch in einer Geländemulde verläuft.

Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG und Heilquellenschutzgebiete nach § 53 WHG Abs. 4 liegen nicht vor. Die Änderungsflächen liegen in keinem vorläufig gesicherten HQ100 Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 2 WHG. Ebenso gibt es keine Hochwassergefahrenflächen für HQ100.

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

Im Süden grenzt jedoch das HQextrem-Gebiet der Chamb an.

Die Änderungsflächen liegen jedoch vollständig im wassersensiblen Bereich. Die Lage und Umgrenzung sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen zur Untergrundbodenbeschaffenheit (s. voriges Kap.) ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Änderungsflächen liegen am südlichen Ortsrand von Weiding.

Im Norden grenzen Gewerbe- und Handelsbetriebe, gesundheitliche Versorgungseinrichtungen, Wohnnutzungen, ein Betriebsgebäude der Feuerwehr sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. In Richtung Westen und Süden setzen sich Gewerbe-, Industrie- und öffentliche Versorgungsflächen fort. Im Osten grenzt der Zelzer Bach an.

Im Westen verläuft die Straße „Im Industriepark“, die der Erschließung der Änderungsflächen dient.

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden. Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen.

Die Änderungsflächen sind leicht von Westen (376 m ü.NN) nach Osten (375 m ü.NN) geneigt.

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

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

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

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

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Nördlich, westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich industriell, gewerblich und gemischt genutzte Siedlungsflächen. Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Südosten.

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

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

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

7.4.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden. Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen.

Aufgrund der umliegenden Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straße „Im Industriepark“ und der Industriestraße im Südwesten sowie der Hauptstraße (Kreisstraße CHA55) im Norden sowie den Gewerbe- und Industriebetrieben im Umfeld sind die Änderungsflächen und die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionsschutzfachlich vorbelastet.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden zusätzliche Immissionen durch den Betrieb sowie betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr entstehen. Durch eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen können negative Auswirkungen auf das Umfeld und Nutzungskonflikte vermieden werden.

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

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm durch die Änderung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Dieser wird sich mit dem bestehenden Verkehr vermischen.

Zur Erschließung werden die bereits bestehenden Straßen im Umfeld genutzt. Es ist ein Ausbau der Straße „Im Industriepark“ vorgesehen.

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

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

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

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

7.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden.

Mit der Änderung werden die, sofern noch vorhanden, Lebensräume von Tieren und Pflanzen vollständig verändert. Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Im südlichen Teil (Versorgungsfläche) besteht ein Erdwall mit Gehölzen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit dieser erhalten werden kann.

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

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Änderungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

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

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Zuordnung der Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs können negative Auswirkungen auf vorhandene Populationen vermeiden und ortsnahe Ausweichlebensräume bereitgestellt werden.

7.4.3 Schutzgut Boden

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) und Gebäude vorhanden.

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

Altlasten sind nicht bekannt.

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

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

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

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

7.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das auf den Änderungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten und gedrosselt in den östlich verlaufenden Zelzer Bach (Gewässer II. Ordnung) abzuleiten.

Aufgrund des angrenzenden Baches liegen die Änderungsflächen im wassersensiblen Bereich.

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

Für den Zelzer Bach wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg im Jahr 2009 eine Vorberechnung für ein statistisches 100-jähriges Hochwasser durchgeführt. Aus dieser geht hervor, dass die Änderungsflächen im Überschwemmungsgebiet liegen.

In Zusammenarbeit mit dem WWA R wurden die Berechnungsparameter im Jahr 2022/2023 um weitere Faktoren erweitert, angepasst und eine neue Berechnung angestellt mit dem Ergebnis, dass die Änderungsflächen weiterhin im Überschwemmungsgebiet liegen. Im Falle eines Hochwassers würden die Änderungsflächen um 0 – 1 m überflutet werden.

Um eine sinnvolle Bebauung auf den geplanten Bauflächen zu ermöglichen, ist ein Retentionsraumverlust zu erwarten, der innerhalb der Ausgleichsflächen und im unmittelbaren Umfeld durch gezielte Abgrabungen ausgeglichen werden soll. Das Aushubmaterial kann dabei als Auffüllmaterial direkt Vorort zur Geländemodellierung verwendet werden.

Im Parallelverfahren wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, bei dem u.a. die Betroffenheit der Änderungsflächen von Hochwasserereignissen ermittelt wurde (s. Anlage).

Mithilfe von Geländemodellierungen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen kann zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden, der die geplanten Bauflächen vor einem Hochwasserereignis schützt. Zusätzlich sind Auffüllung der Bauflächen selbst erforderlich.

Eine Hochwasserfreiheit der Erweiterungsfläche ist erst dann gegeben, wenn die entsprechende Geländeabgrabung am Zelzer Bach sowie die im Anschluss notwendige Auffüllung im Planbereich durchgeführt wurden.

Ein Eingriff in den Bachlauf des Zelzer Bachs ist weder geplant noch notwendig.

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

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

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

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagwassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und

Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

7.4.5 Schutzgut Klima / Luft

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

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

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO_2, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

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

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) kann Eingriffe geringfügig minimieren.

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

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

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

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

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

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

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

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Ausgleichsfläche würde nicht aufgewertet werden. Die vom WWA Regensburg angestrebte Gewässerentwicklung des Zelzer Bachs bliebe aus.

Der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen. Eine Abwanderung von Gewerbebetrieben wäre nicht ausgeschlossen.

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

7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

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

7.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

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

7.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen im Gemeindegebiet Weiding sowie am Ort des Eingriffs vorgesehen.

7.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

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

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

Für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

7.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

7.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

7.9 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf von ortsansässigen Gewerbebetrieben aus Weiding an gewerblichen Grundstücken an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken, diese im Bestand zu sichern, zu entwickeln sowie eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der konkret vorliegende Bedarf bedingt die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Änderungsflächen am südlichen Ortsrand von Weiding umfasst 1,9 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Mischgebiet sind bereits Gebäude und Versiegelungen vorhanden.

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

Da der Änderungsbereich bereits gewerblich geprägt ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Um jedoch negative Auswirkungen der neuen Nutzungen auf das Umfeld zu vermeiden, sind die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingentiert.

Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen im Umfeld genutzt werden, die zum Teil ausgebaut werden.

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

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

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

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

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

7.10 Anlage

1. GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „GE Mühlfelder 1- Erweiterung“ in der Gemeinde Weiding, Stand: 02.03.2023

2. Wasserrechtliches Verfahren
   - 0000 Register
   - 0000 VerzUnterl_PlanGen_2023-10-18
   - 0100 ErlBer_RZWas_2023-10-18
   - 0200 WR-ÜK401 Übersichtskarte_2023-07-17
   - 0301 WR-BLP401 Schutzgebiete_2023-07-17
   - 0302 WR-LP401 HW-AbflBer-HQ100_Bestand_2023-07-17
   - 0303 WR-LP402 HW-AbflBer-HQ100_Planung_2023-07-17
   - 0304 WR-LP403 Differenzplan_2023-07-17
   - 0305 WR-LP404a Maßnahmenplan_2023-10-18
   - 0306 MQ_Ermittlung_2023-07-17
   - 0401 WR-QP401a Querprofile Bestand Planung_2023-10-18
   - 0402 WR-QP402 Lärmschutzwall_2023-10-18
   - 0500 ErlBer_UVPG_Vorpr_2023-10-18
   - 0600 Bauwerksverzeichnis_2023-07-17
   - 0700 Grundstücksverzeichnis_2023-07-17
   - 0800 Deklaration Industriepark_2023-05-08