

GEMEINDE

WEIDING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



17. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Weiding

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



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



Vorentwurfsfassung: 14.09.2022

Entwurfsfassung: 18.07.2023

Feststellungsfassung: 06.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke	4
2. Planzeichnung	5
3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	7
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1 Lage und Dimension.....	8
4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	9
4.3 Bauleitplanung.....	12
4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	13
5. Standortbegründung	13
6. Wesentliche Auswirkungen	14
6.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	14
6.2 Immissionsschutz.....	19
6.3 Denkmalschutz.....	21
6.4 Biotop.....	22
6.5 Natur- und Landschaftsschutz.....	22
6.6 Belange des Umweltschutzes.....	22
6.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	22
6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	24
6.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt.....	24
6.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	25
6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	25
7. Sonstiges	25
8. ANLAGE - Umweltbericht	26
8.1 Beschreibung der Planung.....	26
8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	26
8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	26
8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	27
8.2.1 Landesplanung / Regionalplanung.....	27
8.2.2 Landschaftsplan.....	27
8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen.....	27
8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
8.3.1 Schutzgut Mensch.....	28

8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
8.3.3	Schutzgut Boden.....	29
8.3.4	Schutzgut Wasser	29
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft	30
8.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	30
8.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
8.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	31
8.4.1	Schutzgut Mensch.....	31
8.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen	31
8.4.3	Schutzgut Boden.....	32
8.4.4	Schutzgut Wasser	32
8.4.5	Schutzgut Klima / Luft	34
8.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter	34
8.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	35
8.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	35
8.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	35
8.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	35
8.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	35
8.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	36
8.9	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	36
8.10	Zusammenfassung	37

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 06.02.2024 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2024 festgestellt.

Weiding, den 24.06.2024



Daniel Paul, Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Cham hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 26.07.2024, AZ BauR-6100.7-339-2023-FP gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Cham, den 26.07.2024

Unterzeichner/-in

Genehmigungsstellenbeleg

8. Ausgefertigt

Weiding, den 08.08.2024



Daniel Paul, Erster Bürgermeister

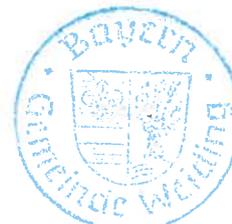


9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 09.08.2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Weiding, den 09.08.2024



Daniel Paul, Erster Bürgermeister

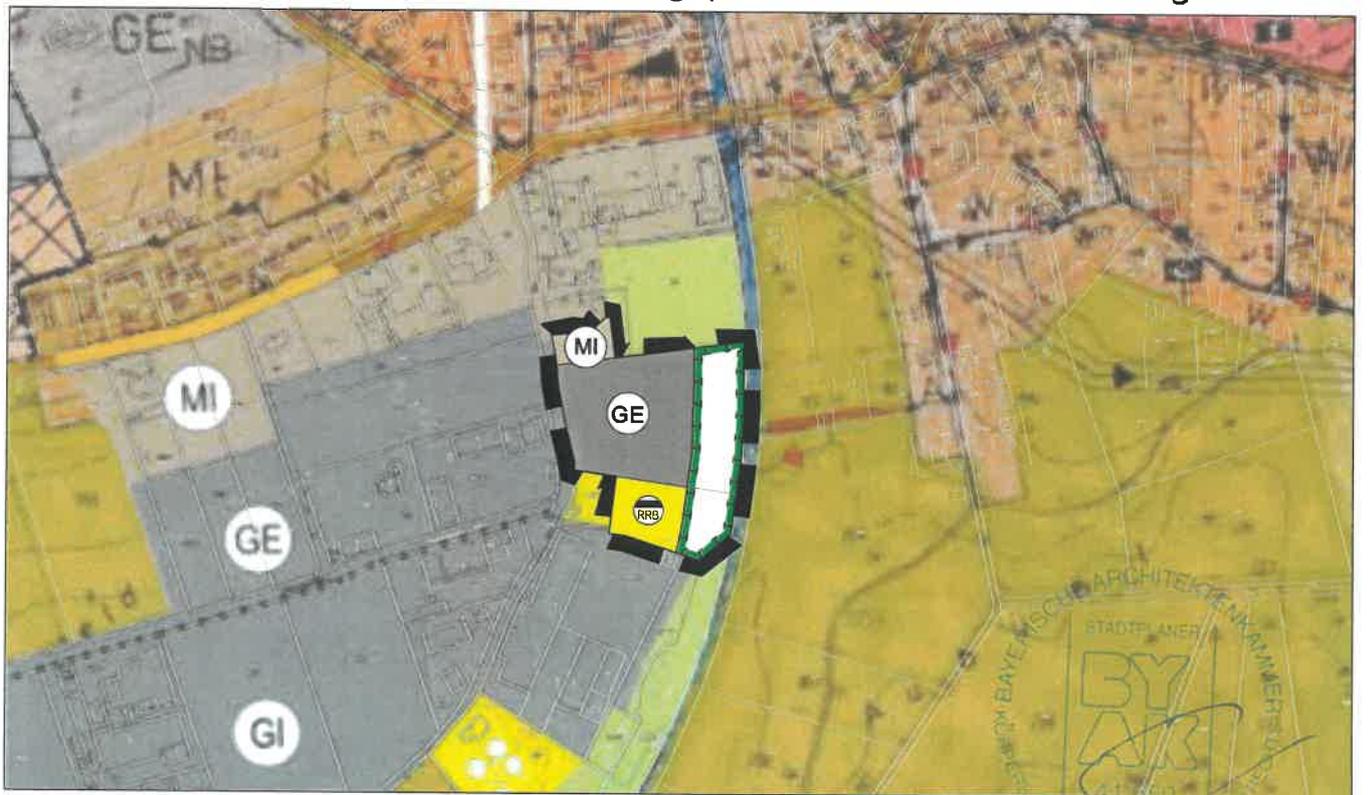


2. Planzeichnung

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



17. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



17. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding

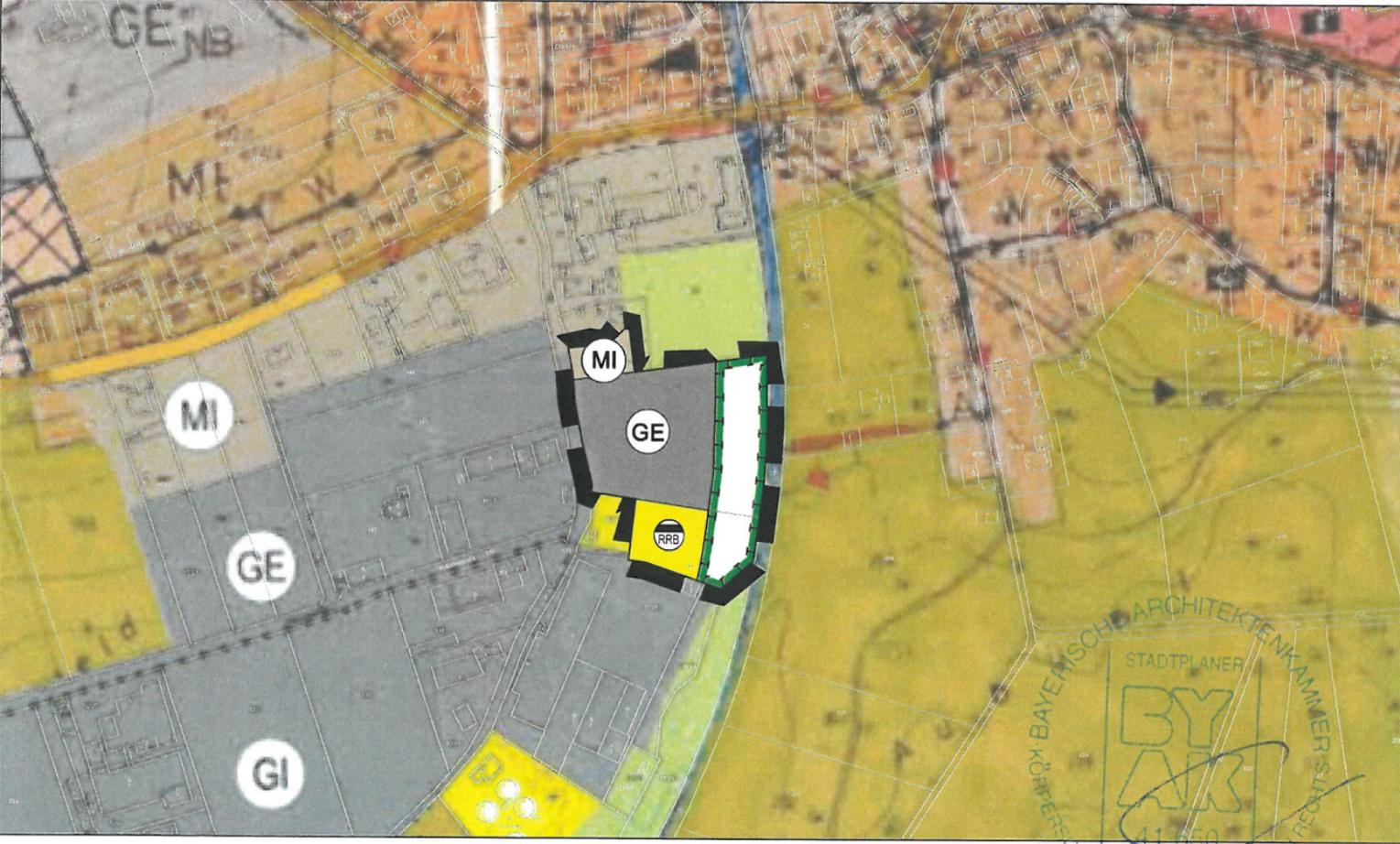


<p>Planzeichnung</p>	<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none">  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  Versorgungsfläche: Regenrückhaltung (§ 5 Abs. 2 BauGB)  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <p><small>Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 14.09.1984 und der 4. Änderung vom 08.01.2018 zu entnehmen.</small></p>	 <p>M 1:5.000</p>	<p>Planverfasser:</p> <p>GI ALTMANN INGENIEURBÜRO</p> <p><small>INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN</small></p> <p>St.-Gunther-Str. 4 D-93413 Cham</p> <p>FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11</p> <p>Internet: www.altmann-ingenieure.de e-mail: info@altmann-ingenieure.de</p>
<p>Vorentwurf vom 14.09.2022 Entwurf vom 18.07.2023 Feststellungsfassung vom 06.02.2024</p>			

Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



17. Deckblattänderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



Versorgungsfläche: Regenrückhaltung (§ 5 Abs. 2 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-
wicklung von Natur und Landschaft

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des wirksamen Flächennutzungs-
planes vom 14.09.1984 und der 4. Änderung vom 08.01.2018 zu entnehmen.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Hauptanlass für die 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Weiding 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 Flächennutzungsplanes 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: „¹Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. ²Soweit 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 im Bereich der Änderung Flächen für die Landwirtschaft dar.

Ziel der Gemeinde ist es, die Erweiterungs- und Entwicklungsflächen gemäß ihrer beabsichtigten Nutzung im Flächennutzungsplan als Gewerbe-, Mischgebiets-, Versorgungs- und Ausgleichsflächen darzustellen. Damit sollen die Änderungsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Somit besteht Planerfordernis zur Änderung auf FNP-Ebene.

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.

Zweck ist außerdem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „GE Mühlfelder“, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

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.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Lage und Dimension

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

Die Änderungsflächen liegen am 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) 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.



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

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Mischgebiet	826,92 m ²
Gewerbegebiet	6.822,31 m ²
Versorgungsfläche	1.883,33 m ²
Ausgleichsfläche	4.453,40 m ²
Gesamt	13.985,96 m²

4.2 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) Flächen- und energiesparende 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.

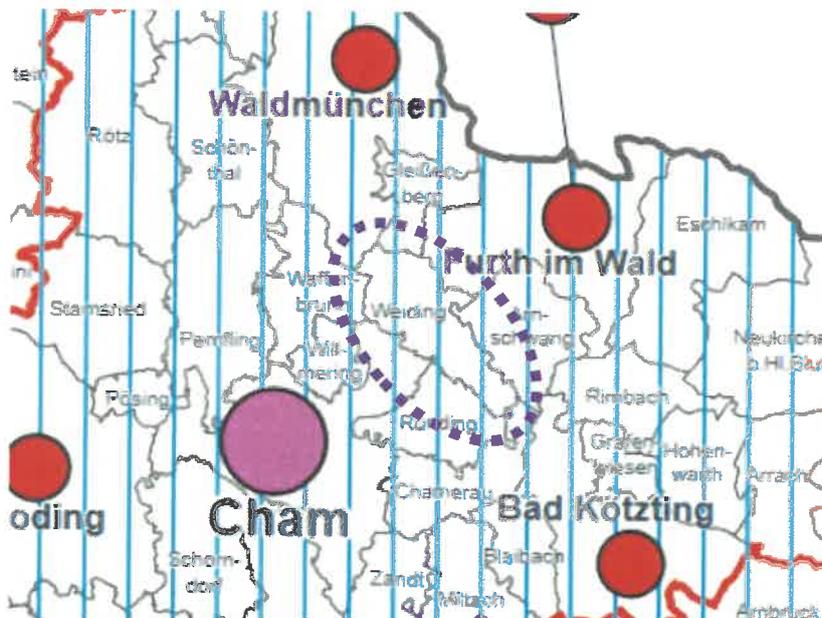
3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(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.

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.



Auszug LEP, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

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 -schnitt 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)).

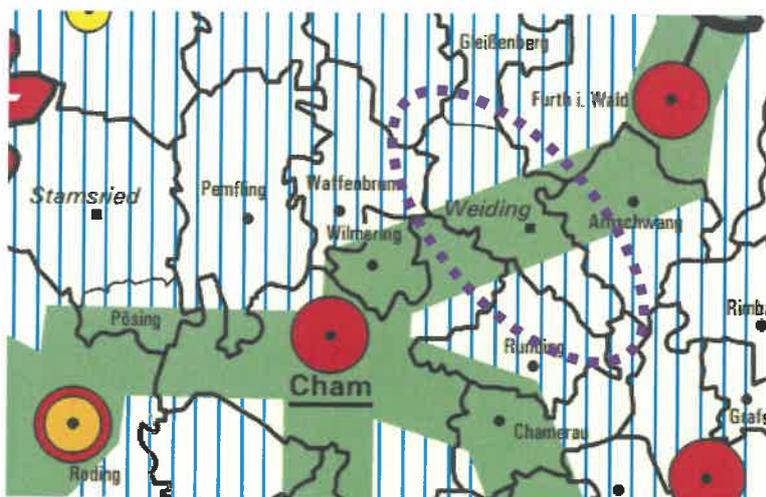
Aus den o.g. Gründen besteht der konkrete Bedarf zur bedarfsgerechten Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbeflächen.

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).

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.



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

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

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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.

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

4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

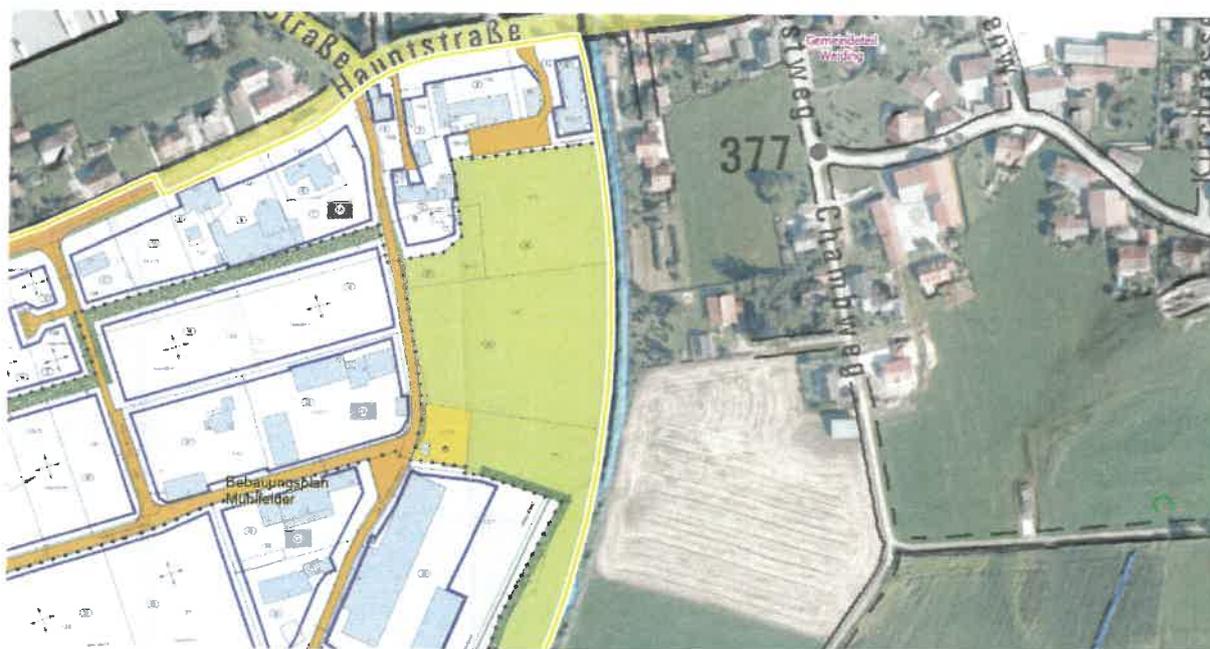
Damit liegen die Änderungsflächen in einem Gebiet nach § 30 BauGB.

Die Änderungsflächen sind als Fläche für die Landwirtschaft 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.

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.



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

Um verbindliches Baurecht auf den Änderungsflächen zu schaffen, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfelder“ im Parallelverfahren.

Damit kann das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet werden.

5. Standortbegründung

Ziel der Bauleitplanung ist es zum einen, einen ortsansässigen Industriebetrieb im unmittelbaren Umfeld seiner bestehenden Betriebsflächen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierfür sollen bereits erschlossene Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, welche sich in die Nutzungen im Umfeld einfügt.

Daneben soll eine Fläche, welche teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, gesamtäumlich 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 dargestellte 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. 4.2 verwiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 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.

Für eine gesicherte Erschließung der Änderungsflächen ist ein Ausbau der Straße „Im Industriepark“ und des Kreuzungsbereiches Hauptstraße/Straße Im Industriepark samt Aufweitung nach den aktuell gültigen Richtlinien der RASt vorgesehen.

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.

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“ (TREN OG).

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 zum B-Plan).

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 keine 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 keine 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 keine 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 nicht 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

→ keine 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

→ keine 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

→ **keine 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.

Brandschutz

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.

6.2 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlfelder – 1. Änderung“ 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 wurde 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 Emissionskontingente, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, 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 mindestens 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 geplante 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 kontingentierte 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.

6.3 Denkmalschutz

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

6.4 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.

6.5 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 „Regentalau und Chamtbal mit Roeltelseeweihergebiet“ (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.

6.6 Belange des Umweltschutzes

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

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes 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.

6.7 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur vorbereitenden Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen. Auch für die verbindliche Bauleitplanebene wird eine artenschutzrechtliche Begehung durch einen Biologen als nicht notwendig erachtet, da die Änderungsflächen bereits 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 vorbereitenden 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 der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die verbindliche Zuordnung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen 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 vorbereitende Bauleitplanung erheblich betroffen.

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

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

Da ein Teil der überplanten Flächen derzeit mit Gehölzen 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 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.8.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	überwiegend landwirtschaftlich genutzt, teilweise bereits versiegelt, im Süden Gehölzstreifen vorhanden, im Umfeld bebaute Gewerbeflächen sowie Straßen, angrenzendes Gewässer mit Ufergehölzen	gering
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

6.8.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung der naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsflächen alle neuen Bauflächen betrachtet. Nicht betrachtet werden die vorgesehenen Ausgleichsflächen.

Eine überschlägige Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Mischgebiet	826,92 m ²	0,3-0,6*	248 – 496 m ²
Gewerbegebiet	6.822,31 m ²	0,3-0,6*	2.047 – 4.093 m ²
Versorgungsfläche	1.883,33 m ²	0,3-0,6*	565 – 1.130 m ²
Gesamt	9.532,56 m²		2.860 – 5.719 m²

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

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die vorläufige Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Spanne von 0,3 – 0,6 ha Ausgleichsflächen.

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

6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich.

Es ist vorgesehen, den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 110 (TF) und 111 (TF) der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zuzuordnen und zu erbringen. Die Fläche umfasst 4.453,26 m².

Es ist vorgesehen, 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.

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

7. Sonstiges

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

8. ANLAGE - Umweltbericht

8.1 Beschreibung der Planung

8.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf 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 1,4 ha.

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

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

8.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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. 5 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, was den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNPs entspricht. 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.

8.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

8.2.1 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.

8.2.2 Landschaftsplan

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

8.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

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

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.

8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 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) 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 Emissionen 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 Chamtbatal-Radweg weiter südlich.

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

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

8.3.3 Schutzgut Boden

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

8.3.4 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 das HQextrem-Gebiet der Chamb an.

Die Änderungsflächen liegen 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.

8.3.5 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) 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 Kaltluftammelgebiete 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 Wirkungsbereich sind keine immisionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

8.3.6 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.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

8.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

8.4.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 Festsetzungen auf nachfolgender verbindlicher Bauleitplanebene (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können Auswirkungen minimiert werden.

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

8.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Die Änderungsflächen wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Mischgebietes sind bereits Versiegelungen (Parkplätze, Lagerflächen) 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 auf verbindlicher Bauleitplanebene 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.

8.4.3 Schutzgut Boden

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

8.4.4 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 zur 1. Änderung des B-Planes „Mühlfelder“ wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, bei dem u.a. die Betroffenheit der Änderungsflächen von Hochwasserereignissen ermittelt wurde.

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 Baches 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 Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

8.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die 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 NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

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

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann Eingriffe geringfügig minimieren.

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

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

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

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung 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 Baudenkmalern sind nicht betroffen.

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

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

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

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung (GRZ, 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

8.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

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

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

8.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

8.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

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

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

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

Für das Schutzgut Mensch wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

8.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans können sich für alle Schutzgüter ergeben.

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

8.9 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

8.10 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkreten Bedarf 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 1,4 ha.

Der Änderungsbereich wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinteilige Versiegelungen sind bereits 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, werden die Gewerbeflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnisch kontingiert.

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 auf nachfolgender verbindlicher Bauleitplanebene artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

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

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

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.