

DECKBLATT

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ der Stadt Waldmünchen

**Stand:**

1. Entwurf

**Grundstück**

bestehend aus Fl.Nr. 41, 41/1, 42, 581/3  
der Gemarkung Ast

**Gemeinde:**

Stadt Waldmünchen  
Marktplatz 14  
93449 Waldmünchen  
Tel. 09972 – 307-0  
Poststelle@waldmuenchen.de

**Entwurfsverfasser:**

AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR  
Marktplatz 6  
93449 Waldmünchen  
Tel. 0 99 72 | 90 38 9-0  
info@aumann-bauernfeind.de

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| DECKBLATT.....                                | 1  |
| Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ .....       | 1  |
| INHALTSVERZEICHNIS.....                       | 2  |
| A PRÄAMBEL.....                               | 5  |
| B BEGRÜNDUNG .....                            | 6  |
| 1    Anlass, Ziel und Zweck der Planung ..... | 6  |
| C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....                | 6  |
| 1    Art und Maß der Nutzung .....            | 6  |
| 1.1    Art der Nutzung .....                  | 6  |
| 1.2    Maß der Nutzung .....                  | 6  |
| 1.2.1    Grundflächenzahl .....               | 6  |
| 1.2.2    Zahl der Vollgeschosse.....          | 6  |
| 2    Bauweise .....                           | 6  |
| 3    Gebäude .....                            | 6  |
| 3.1    Wandhöhe .....                         | 6  |
| 3.2    Dachform .....                         | 7  |
| 3.3    Dachdeckung .....                      | 7  |
| 3.4    Sonnenenergie .....                    | 7  |
| 4    Stellplatzbedarf .....                   | 7  |
| 5    Abstandsflächen .....                    | 7  |
| 6    Einfriedungen .....                      | 7  |
| 7    Schutz des Grundwassers.....             | 7  |
| 8    Schmutzwasser .....                      | 7  |
| 9    Niederschlagswasser .....                | 7  |
| 10    Begrünung der privaten Flächen .....    | 8  |
| 10.1    Vorschlagliste zur Artenauswahl.....  | 8  |
| 11    Denkmalschutz .....                     | 9  |
| 12    Beleuchtung .....                       | 9  |
| D TEXTLICHE HINWEISE .....                    | 10 |
| 1.1    Schutz des Mutterbodens .....          | 10 |
| 1.2    Brandschutz .....                      | 10 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 2       | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....                         | 10 |
| 2.1     | Erdverfärbungen .....   | 10 |
| 2.2     | Schutz von Stromerkabeln.....                                       | 10 |
| 2.3     | Zugänglichkeit der Normblätter.....                                 | 10 |
| 3       | Planunterlagen .....  | 10 |
| E       | UMWELTBERICHT.....  | 12 |
| 1       | Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen..... | 12 |
| 1.1     | Landesentwicklungsprogramm (LEP).....                               | 12 |
| 1.1.1   | Gebietskategorie .....  | 12 |
| 1.1.1.1 | Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf.....                       | 12 |
| 1.1.2   | Siedlungsstruktur .....   | 12 |
| 1.1.2.1 | Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot.....                     | 12 |
| 1.1.3   | Land- und Forstwirtschaft .....                                     | 13 |
| 1.1.3.1 | Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft.....              | 13 |
| 1.1.3.2 | Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen.....             | 13 |
| 1.1.3.3 | Wald und Waldfunktion.....  | 13 |
| 1.1.4   | Regionalplan .....  | 14 |
| 1.2     | Flächennutzungsplan (FNP) .....                                     | 15 |
| 2.      | Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets .....                 | 15 |
| 2.1     | Umgriff .....   | 16 |
| 2.2     | Höhenlage .....   | 16 |
| 2.3     | Baugrund .....  | 16 |
| 2.4     | Denkmäler .....   | 16 |
| 2.5     | Altlasten .....   | 16 |
| 3.      | Geplante bauliche Nutzung.....                                      | 16 |
| 3.1     | Umgriff .....   | 16 |
| 3.2     | Allgemeine Nutzung.....   | 16 |
| 3.3     | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                             | 16 |
| 3.4     | Flächennutzung: .....   | 16 |
| 4.      | Erschließung .....  | 17 |
| 4.1     | Verkehr .....   | 17 |
| 4.2     | Wasserversorgung .....  | 17 |
| 4.3     | Abfall .....  | 17 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.  | Gestalterische Ziele der Grünordnung .....                | 17 |
| 6.  | Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 BauGB ..... | 17 |
| 6.1 | Standort .....  | 17 |
| 6.2 | Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....     | 18 |
| 6.3 | Menge/Emmission .....                                     | 18 |
| 6.4 | Klima/Luft .....  | 18 |
| 6.5 | Boden/Wasser .....  | 18 |
| 6.6 | Kultur/Sachgüter .....                                    | 19 |
| 6.7 | Pflanzen/Tiere .....                                      | 19 |
| 6.8 | Landschaftsbild .....                                     | 21 |
| 7.  | Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -reduzierung.....   | 22 |
| 7.1 | Schutzgut Wasser.....                                     | 22 |
| 7.2 | Schutzgut Mensch.....                                     | 22 |
| 7.3 | Schutzgut Kultur und Sachgüter .....                      | 22 |
| 7.4 | Schutzgut Boden .....                                     | 22 |
| 7.5 | Schutzgut Arten und Lebensräume.....                      | 23 |
| 7.6 | Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild.....    | 23 |
| 7.7 | Schutzgut Klima / Luft .....                              | 23 |
| 7.8 | Grünordnerische Maßnahmen.....                            | 23 |
| 8.  | Ausgleichsmaßnahmen .....                                 | 23 |
| 8.1 | Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung .....   | 23 |
| 8.2 | Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....           | 24 |
| 8.3 | Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz.....   | 24 |
| 9.  | Verwirklichung der Planung.....                           | 24 |
| F   | VERFAHRENSVERMERKE.....                                   | 25 |
| G   | ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5.000) .....                      | 26 |
| H   | ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (M 1:1.000).....                | 27 |

## A PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Waldmünchen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ast“ ist die Planzeichnung M = 1:1.000 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Bestandteil der Satzung

Der Baubauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ besteht aus den Planzeichnungen mit zeichnerischem Teil M = 1:1000, der Übersichtskarte M = 1:5.000, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vom \_\_\_\_\_

### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldmünchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Ackermann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der in Ast ansässige Gewerbebetrieb muss dringend erweitert werden. Der neu geplante Erweiterungsbau ist aktuell nicht in einem Bebauungsplan erfasst. Demzufolge wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Hierzu wird ein Teil, des bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen Grundstücks, als Gewerbegebiet beplant. Das Ortsbild von Ast wird durch das Gewerbegebiet im Anschluss an den best. Gewerbebetrieb westlich der Dorfstraße erweitert. Das neue Gewerbegebiet wird über den bisherigen Gewerbebetrieb erschlossen und bildet dann eine neue Einheit die den Ort zur westlich gelegenen Landwirtschaftlichen Fläche abgrenzt.

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 23.06.2021 gliedert sich wie folgt:

### 1 Art und Maß der Nutzung

#### 1.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

#### 1.2 Maß der Nutzung

##### 1.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

##### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Geschossigkeit wird auf maximal 3 Vollgeschosse beschränkt.

### 2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### 3 Gebäude

#### 3.1 Wandhöhe

Die Wandhöhen an der Traufe, gemessen ab dem Urgelände, dürfen 13 m nicht übersteigen (gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

### 3.2 Dachform

Als zulässige Dachformen werden Flach-, Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Dabei gilt:

- FD mit 0-2°
- SD mit 2-12°
- PD mit 5-15°

### 3.3 Dachdeckung

Sattel- und Pultdächer sind klassisch in rot, braun oder grau einzudecken, es sind auch Bleche/Metalle im Farbton Grau oder Glas zugelassen. Flachdächer sind als Folien- oder Bitumeneindeckung mit Kiesauflage zugelassen.

### 3.4 Sonnenenergie

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen.

## 4 Stellplatzbedarf

Auf dem Baugrundstück ist der Stellplatzbedarf gem. Bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

## 5 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstände nach Art. 6 BayBO, zur zum Bau jeweils gültigen Fassung, wird festgesetzt. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 2 m Höhe ab Oberkante des fertigen Geländes mit Hinterpflanzung, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

## 7 Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann.

## 8 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

## 9 Niederschlagswasser

Im Zuge eines Bauantragsverfahren ist die Niederschlagsentwässerung nachzuweisen und mit dem WWA abzustimmen. Als Rechengrundlage ist ein Sickerversuch an Ort und Stelle der gepl. Sickeranlage auszuführen.

**10 Begrünung der privaten Flächen**

Die geplante bauliche Nutzung ist gem. der Bayerischen Kompensationsverordnung BayKompV auszugleichen. Hierzu ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham eine Ausgleichsberechnung abzustimmen und die daraus ermittelten Entwicklungsziele sind im Zuge der Bebauung umzusetzen. Die sich aus der Berechnung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Biotopwertliste idealerweise als Abrundung des Gewerbegebietes auszuführen.

**10.1 Vorschlagliste zur Artenauswahl**Wildobstgehölze:

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Essbare Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> "Edulis" |
| Mispel            | <i>Mespilus germanica</i>        |
| Haselnuss         | <i>Corylus avellana</i>          |
| Apfelbeere        | <i>Aronia</i>                    |
| Kornelkirsche     | <i>Cornus mas</i>                |
| Felsenbirne       | <i>Amelanchier canadensis</i>    |
| Schlehen          | <i>Prunus spinosa</i>            |
| Wildrosen         |                                  |
| Holzbirne         | <i>Pyrus communis</i>            |

Heimische LaubgehölzeBäume

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Esche                    | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Spitzahorn               | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn                | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Sommereiche              | <i>Quercus robur</i>       |
| Vogelbeere               | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Bergulme                 | <i>Ulmus glabra</i>        |
| Traubenkirsche           | <i>Prunus padus</i>        |
| Linde                    | <i>Tilia cordata</i>       |
| Alle Obst- und Nussbäume |                            |

Sträucher

|                    |   |
|--------------------|---|
| Haselnuss          | <i>Corylus avellana</i>                       |
| Heckenkirsche      | <i>Lonicera xylosteum</i> und <i>tatarica</i> |
| Hartriegel         | <i>Cornus sanguinea</i>                       |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>                         |
| Schneeball         | <i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>     |
| Pfaffenkämpchen    | <i>Euonymus europaeus</i>                     |
| Alpenjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i>                          |
| Holunder           | <i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>     |
| Strauchweiden      | <i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i>           |
| Liguster           | <i>Ligustrum vulgare</i>                      |

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß, Stachelbeere rot/ grün, Himbeere, Jostabeere, Brombeere



Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere, Sommerflieder, Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie, Ranunkelstrauch, Flieder, Weigelia, Zaubernuss, Duftsneeball, Blutjohannisbeere, Schneebere

Kletterpflanzen

Kiwi (*Acitindia chinesis*), Efeu (*Hedera helix*), Wein (*Parthenocissus*)

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

b) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrichten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

**11 Denkmalschutz**

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

**12 Beleuchtung**

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen, warmweiße LED) verwendet werden.

## D TEXTLICHE HINWEISE

### 1.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager ist bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

### 1.2 Brandschutz

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen und muss ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

## 2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 2.1 Erdverfärbungen

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.

### 2.2 Schutz von Stromerkabeln

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen. Die derzeit im Geltungsbereich liegende 20kW-Freileitung wird erdverlegt

### 2.3 Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204, zur Einsicht bereitgehalten.

## 3 Planunterlagen

Übersichtslageplan M = 1:5.000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Zeichnerische Darstellung Flurkarte M = 1:1.000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Waldmünchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Markus Ackermann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

**Unterschrift Entwurfsverfasser:**

  
\_\_\_\_\_

Heiko Bauernfeind, Architekt  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR  
Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen



E UMWELTBERICHT

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der Gemeindeteil Ast liegt gehört zur Stadt Waldmünchen und ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 als allgemein ländlicher Raum dargestellt und liegt in der Region 11 – Regensburg. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch der Gemeindeteil Ast sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Situation.

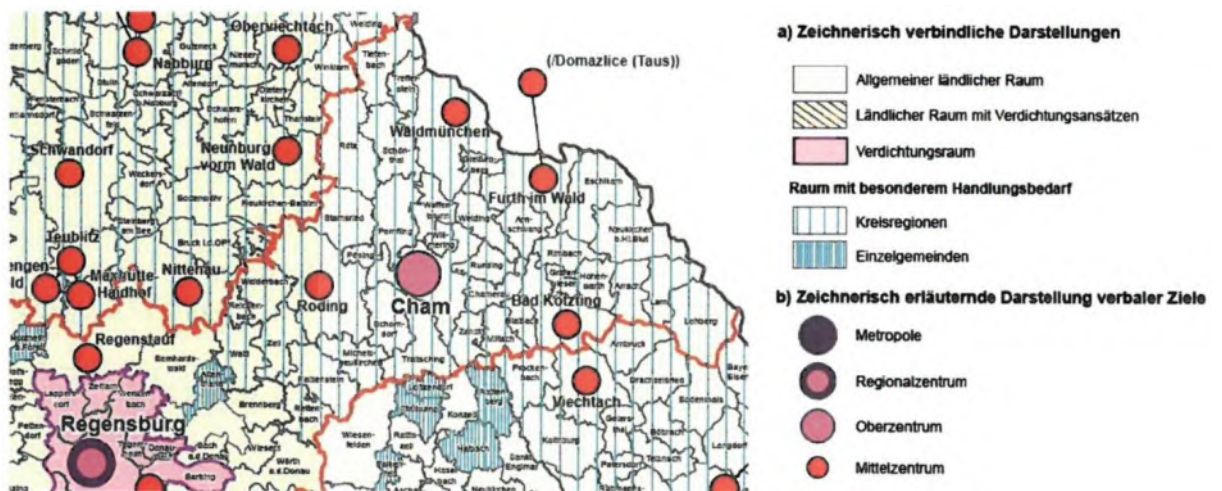


Abb. 1: LEP Bayern 2018, Auszug aus der Strukturkarte

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u. a. folgende Ziele und Grundsätze im LEP 2018 formuliert:

1.1.1 Gebietskategorie

1.1.1.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Abb. 2)

1.1.2 Siedlungsstruktur

1.1.2.1 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz:

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

Ziel:

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, Ausnahmen sind zulässig, wenn:

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

Grundsatz:

Bei der Ausweisung von nicht angebondenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungs-möglichkeiten gegeben werden.

Grundsatz:

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden. Gleiches gilt unter Berücksichtigung der jeweiligen Strukturdaten in den in Anhang 5 festgelegten besonders strukturschwachen Gemeinden.

### **1.1.3 Land- und Forstwirtschaft**

#### **1.1.3.1 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft**

Grundsatz:

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

#### **1.1.3.2 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

Grundsatz: Die Waldfunktion sollen gesichert und verbessert werden.

#### **1.1.3.3 Wald und Waldfunktion**

Grundsatz:

Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung sollen zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Für das Vorhaben können folgende Ausnahmen von „Anbindegebot“ gem. 3.3 LEP angeführt werden.

Im Gemeindegebiet Ast hat sich bereits vor Jahrzehnten ein Gewerbebetrieb in und um die ehemalige Schule angesiedelt. Dieser Betrieb wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach erweitert. Aktuell ist der Betrieb aufgrund des akuten Platzmangels auf dem Gelände in Ast gezwungen, mehrere Lagerflächen bzw. Lagerhallen in der weiteren Umgebung anzumieten. Die Auslagerungsflächen liegen aktuell bis zu 12 Kilometer entfernt und stellen somit ein logistisches Problem für den Gewerbegebiet dar. Im Zuge dieses Erweiterungswunsches konnte der Gewerbebetrieb einen Teil der im Norden anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erwerben.

Durch die gepl. Betriebserweiterung entsteht zur östlich angrenzenden Wohnbebauung (Mischgebiet) ein schmaler Streifen als landwirtschaftliche Restfläche. Diese Grundstücksfläche steht derzeit allerdings nicht zum Erwerb bereit und kann daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht überplant werden.

Auf Grund der aufgeführten Ausnahmetatbestände von „Anbindegebot“ steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen des LEP.

**1.1.4 Regionalplan**

Der Gemeindeteil Ast befindet sich gem. der Gliederung Bayerns in der Region 11 – Regensburg. Bedingt durch die Grenznähe zur Tschechischen Republik gehört sie zu den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden sollen.

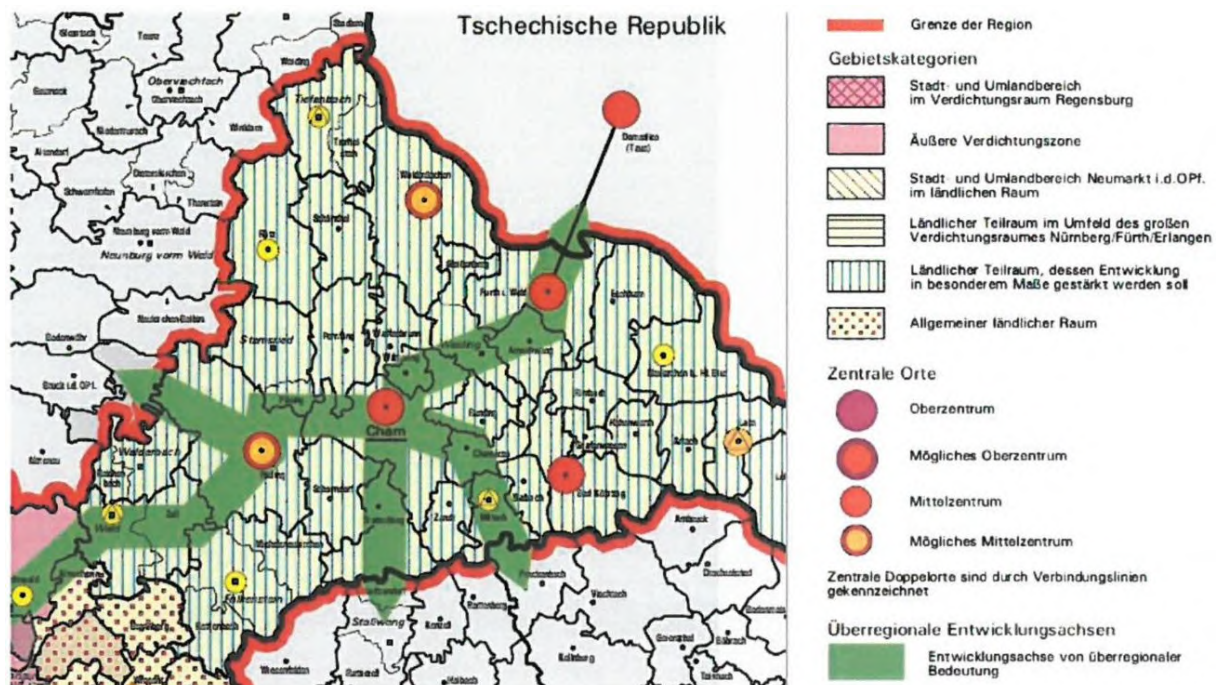


Abb. 2: Regionalplan 11 Regensburg, Auszug aus der Raumstrukturkarte

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist der Gemeindeteil Ast der Stadt Waldmünchen als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt, für Zu- und Nebenerwerbslandwirte

in außerlandwirtschaftlichen Bereich werden geeignete Verdienstmöglichkeiten geschaffen und gesichert.

Im Bereich des regionalen Arbeitsmarktes sollen durch die Ansiedlung von Betrieben die hohe Fernpendlerquote abgebaut werden und die wirtschaftlichen Impulse aus der Nähe zur Tschechischen Republik stabilisiert werden.

## 1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waldmünchen ist das Planungsgebiet momentan noch als Mischgebiet bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (Grünlandstandort in grün dargestellt). Die notwendige 4. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit durchgeführt.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets



Abb. 3: Satellitenbild, neu geplantes „Gewerbegebiet Ast“

1. Entwurf vom 23.05.2022

## 2.1 Umgriff

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ast und grenzt im Norden an Feldweg an. Im Süden grenzt das Gebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Östlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Größe des gesamten Sondergebietes beträgt ca. 1,15 ha. Die Flurnummern 41/1, 42, 581/3 der Gemarkung Ast sind Bestandteil des Planungsgebietes.

## 2.2 Höhenlage

Das Planungsgebiet ist nach Norden hin abfallend, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 462 – 467 m ü. NHN.

## 2.3 Baugrund

Im Zuge einer vorab durchgeführten Baugrunduntersuchung werden insgesamt 3 Rammkernbohrungen und 3 Sondierungen ausgeführt. Der Boden besteht überwiegend aus sandigen tonigen Schluff.

## 2.4 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

## 2.5 Altlasten

Auf der überplanten Fläche sind keine Altlasten bekannt.

## 3. Geplante bauliche Nutzung

### 3.1 Umgriff

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren ist noch nicht abgeschlossen) als „Gewerbegebiet Ast“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 41/1, 42, 581/3 der Gemarkung Ast, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,15 ha.

### 3.2 Allgemeine Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll eine neue Werkshalle positioniert werden, welche an die bestehenden Hallen angebunden werden soll. Die verbleibenden Flächen werden als Parkplatz für Mitarbeiter und als allgemeine Rangier-/Wendeflächen genutzt. Grenzbegleitend kommt eine Eingrünung zur Ausführung.

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die max. GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

### 3.4 Flächennutzung:

Im östlichen, nördlichen und westlichen Grenzbereich werden die Baugrenzen im Abstand von 3 Metern gezogen. Da die Planungsfläche an den best. Betrieb im Süden angrenzt, wird entlang



des südlichen Grenzbereiches keine Baugrenze gesetzt, somit besteht die Möglichkeit die neu geplanten Gebäude an die derzeit bestehenden anzuschließen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verbleibt ein max. mögliches Bruttobauland von 9.984 m<sup>2</sup>.

#### **4. Erschließung**

##### **4.1 Verkehr**

Das Planungsgebiet wird über das best. Betriebsgelände des im Süden anschließenden Gewerbebetriebs erschlossen. Zusätzlich soll eine Notzufahrt über den im Norden angrenzenden teilweise asphaltierten Feldweg eingeplant werden. Diese Notzufahrt ist primär für Rettungsdienste und die Feuerwehr vorgesehen, sofern die im Süden gelegene Hauptzufahrt zum Betriebsgelände blockiert ist.

##### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung des Gemeindeteils Ast sichergestellt.

Die Schmutzwässer werden an die bestehende Kanalisation in der Dorfstraße angeschlossen. Die Stromerzeugung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert. Für nicht genutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen usw. ist auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Flächenversickerung, Sickermulden u. ä.). Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138 und M 153) zu bemessen und auszuführen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so sind sämtliche anfallenden Niederschlagswässer dem angrenzenden Vorfluter (Schwarzach) zuzuführen und mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorab beim Landratsamt zu beantragen. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist das Merkblatt Nr. 4 5/5 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen) zu beachten.

##### **4.3 Abfall**

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

#### **5. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die festgesetzten 2-reihigen Hecken im Süden, Westen und Osten des Baugebietes dienen als Pufferzonen hin zur freien Landwirtschaft. Bestehende Hecken bleiben erhalten.

#### **6. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 BauGB**

##### **6.1 Standort**

Das geplante „Gewerbegebiet Ast“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ast und grenzt im Norden an Feldweg an. Im Süden grenzt das Gebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb an. Östlich und westlich wird es begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Planungsgebiet ist nach Norden hin abfallend, der Planungsbereich hat eine Höhenlage von 462 – 467 m ü. NHN.

Ergebnis:

Die Lage ist für eine derartige Nutzung geeignet.

## 6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet wird derzeit zum einen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Zum anderen Teil wird die bestehende Fläche bereits als befestigter PKW-Parkplatz genutzt, auch hier ist aktuell schon eine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna auszuschließen.



Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich und Umgriff – intensiv landwirtschaftlich genutzt

## 6.3 Menge/Emission

Die vom geplanten Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

## 6.4 Klima/Luft

Der Gemeindeteil Ast liegt auf 462 – 685 m ü. NHN und gehört zur Landschaft des Bayerischen bzw. Oberpfälzer Waldes. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 – 8° Celsius, der durchschnittliche, jährliche Niederschlag beträgt ca. 750 – 850 mm.

Ergebnis:

Der Luftaustausch ist durch die geplante Bauweise nicht eingeschränkt. Eine verstärkte Aufheizung durch die Bebauung ist nur in geringstem Maße möglich.

## 6.5 Boden/Wasser

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Vorhabengebiet ist zu versickern und wird dadurch wieder dem Grundwasser zugeführt. Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Um den Schutz des Bodens und des Wassers zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

## 6.6 Kultur/Sachgüter

nicht betroffen

## 6.7 Pflanzen/Tiere

Die intensiv, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngergaben hin.

Biotope (6641-1005 und 6641-0015) befinden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs und weisen einen Abstand von mindestens 140 m auf (siehe Abb. 5).



Abb. 5: Satellitenbild mit Darstellung kartierten Biotop (schmale Schraffur)

Das Planungsgebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ (siehe Abb. 6).

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 6614-371 „Schwarzachtal zwischen Hocha und Schönthal“ ist vom Planungsgebiet in nördlicher Richtung etwa 100 m entfernt und ist somit vom Vorhaben nicht betroffen (siehe Abb. 7).

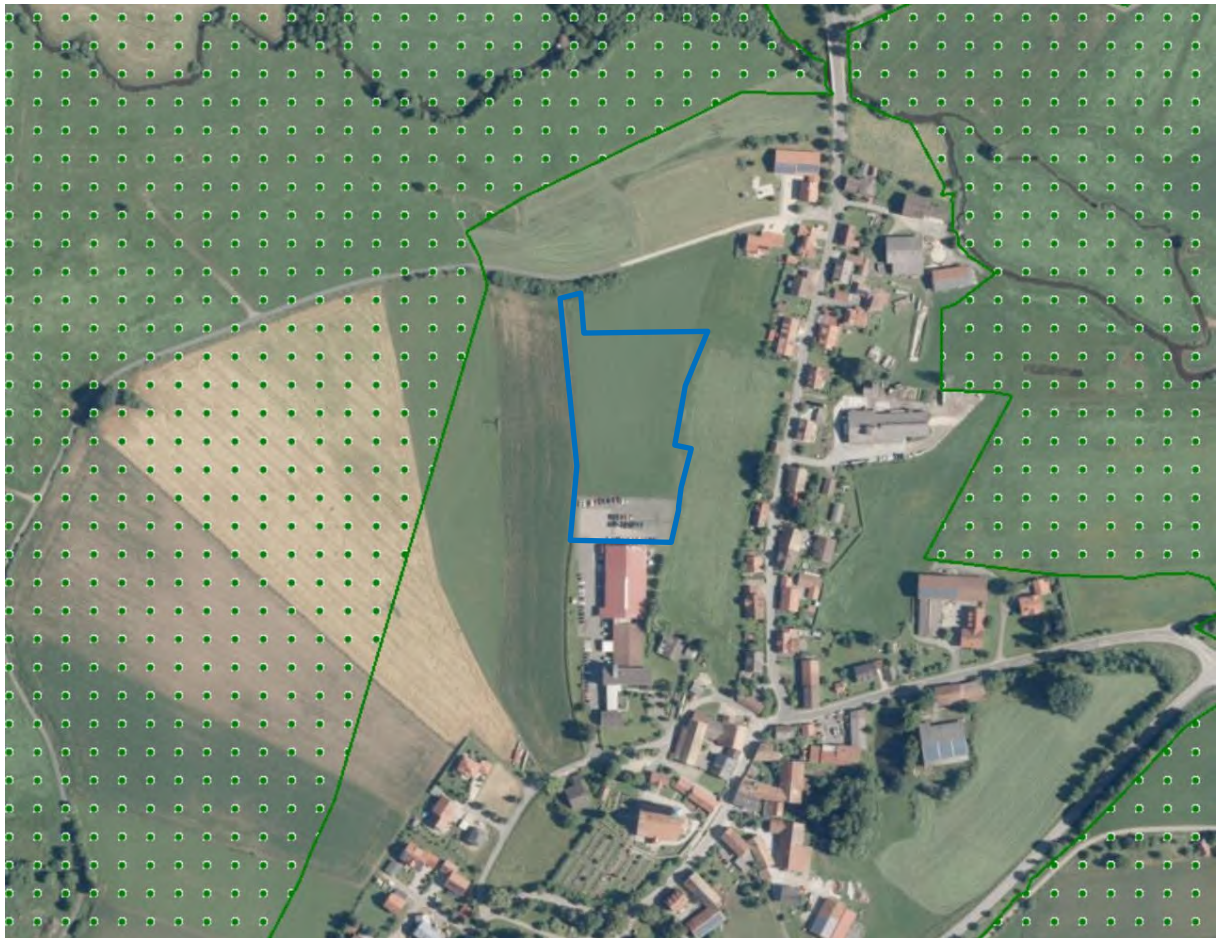


Abb. 6: Satellitenbild mit Darstellung LSG (gepunktet)



Abb. 7: Satellitenbild mit Darstellung FFH (breite Schraffur)

1. Entwurf vom 23.05.2022

Potenzielle, natürliche Vegetation:

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet wäre ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald durchsetzt.

Die reale Vegetation (im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche) im Planungsgebiet zeichnet sich durch ein intensiv genutztes, landwirtschaftliches Ackerland aus. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

Formen der potentiellen, natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Planungsgebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen sind nur angrenzende landwirtschaftlich, genutzte Flächen durch Staubbentwicklung und Baulärm betroffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet.

Sowohl der Lebensraum als auch das Gleichgewicht der vorhandenen Tierwelt soll so gut wie möglich erhalten und geschützt werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen getroffen:

Schutz vor Insekten:

Für die Straßenbeleuchtung werden nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (LED) verwendet.

Schutz vor Kriechtieren:

Bei Einfriedungen sind keine Sockel zulässig (nur Punktfundamente).

Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen.

## 6.8 Landschaftsbild

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

„Die Ausläufer des Hügellandes erstrecken sich von der mittleren Oberpfalz bis nach Roding. Die gestuften und bewaldeten Höhen erreichen bis zu 500 m ü. NN. Wie in der Bodenwöhrer Bucht – als ein Teil des Oberpfälzer Hügellandes – finden sich hauptsächlich arme Sandböden. Die Hanglagen werden in der Regel forstwirtschaftlich genutzt, nur auf flacheren Teilen und in Bachnähe liegen Weiler und Einzelhöfe.

Der Vordere Oberpfälzer Wald ist vom Wechsel hügeliger Waldlandschaften mit geologisch bedingten Senken geprägt und schließt sich im Westen an die Mittelgebirgslandschaften an.

Im Gegensatz zu den Hochlagen der Mittelgebirge blieben die Verwitterungsdecken in den hügeligen Waldlandschaften dank des geringen Gefälles (maximale Höhen von 500 – 700 m) erhalten.

Typisch für die relativ ebenen Bereiche der Senken ist die Agrarlandschaft bzw. Auenbereich entlang von Flüssen und Bächen. Aus bisher unbekanntem Gründen blieben diese Gebiete von tektonischen Hebungsvorgängen verschont. Sie waren Ablagerungsraum für den Verwitterungsschutt der angehobenen Gebiete.

Die Landschaft ist reich an Bächen, die häufig ihren Ursprung in den Waldbereichen des Oberpfälzer Waldes haben. Ökologisch bedeutsam sind dabei vor allem die naturnahen Feuchtelebensräume entlang der Schwarzach im Bereich Tiefenbach (Auenprojekt Schwarzach Biberbach) und im Bereich des Perlsees.

Ergebnis:

Das geplante Baugebiet stellt einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild der für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlichen genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

## **7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -reduzierung**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für das geplante Sondergebiet „Gewerbegebiet Ast“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

### **7.1 Schutzgut Wasser**

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegende Grünzüge
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser
- Verhinderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

### **7.2 Schutzgut Mensch**

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

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

### **7.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

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

### **7.4 Schutzgut Boden**

- größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen
- künftige Grünflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.

- schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase

#### **7.5 Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Verwendung insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

#### **7.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild**

- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

#### **7.7 Schutzgut Klima / Luft**

- Pflanzung von einer 2-reihigen Hecke zur Eingrünung an den Rändern des Geltungsbereiches.

#### **7.8 Grünordnerische Maßnahmen**

- Fassadenbegrünung
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen
- Festlegung von Baumstandorten

### **8. Ausgleichsmaßnahmen**

#### **8.1 Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung**

Die BayKompV regelt Inhalt, Art und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und stellt eine bayernweite einheitliche Anwendungspraxis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung §14 Bundesnaturschutzgesetz sicher.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Grundsätzliche Vorgehensweise der Berechnung des Kompensationsbedarfs nach BayKompV für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume:

1. Ermittlung der Eingriffsfläche nach ökologischer Wertigkeit (Wertpunkte) und Beeinträchtigungsfaktor. Maßgebliche Grundlage für die Anwendung des Biotopwertverfahrens ist die Biotopwertliste

2. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 5 BayKompV erfolgt konkret durch:  
 $\text{Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP)} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte der Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$
3. Ermittlung des Kompensationsumfangs d. h. der Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche, auf Grundlage der Biotopwertliste und anschließende örtliche Festlegung der Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und/oder Ersatz (Text und Lageplan) durch:  
 $\text{Kompensationsumfang (WP)} = \text{Aufwertung* (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)}$
4.  $\text{Kompensationsumfang in m}^2 = \text{Kompensationsbedarf in WP} / \text{Aufwertung in WP}$

## 8.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch das „Gewerbegebiet Ast“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche:

- Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Gehölzen in autochthoner Pflanzqualität als Pufferpflanzung im Osten und Süden zur umgebenden, intensiv landwirtschaftlichen Nutzung.
- Ansaat der unbepflanzten Grünflächen mit einer Regiosaatmischung (FLL RSM Regio 19, Grundmischung für Bayerischer und Oberpfälzer Wald).

Die Flächen werden solange als Ausgleichsfläche gesichert, wie der Eingriff wirkt. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Heckenstrukturen vergrößert. Langfristig stelle sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

## 8.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

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

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

## 9. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Jahr 2023 begonnen werden.

Unterschrift Entwurfsverfasser:



Heiko Bauernfeind, Architekt  
 Aumann + Bauernfeind Architekten GbR





**F VERFAHRENSVERMERKE**

- 1 Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ast“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 4 Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ vom Stadtrat gebilligt.
- 5 Zu dem Entwurf Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 6 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt.
- 7 Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Waldmünchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Markus Ackermann, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 8 Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Waldmünchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ast“ ist damit rechtswirksam in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waldmünchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Markus Ackermann, 1. Bürgermeister

**Unterschrift Entwurfsverfasser:**

  
 \_\_\_\_\_

Heiko Bauernfeind, Architekt  
 Aumann + Bauernfeind Architekten GbR

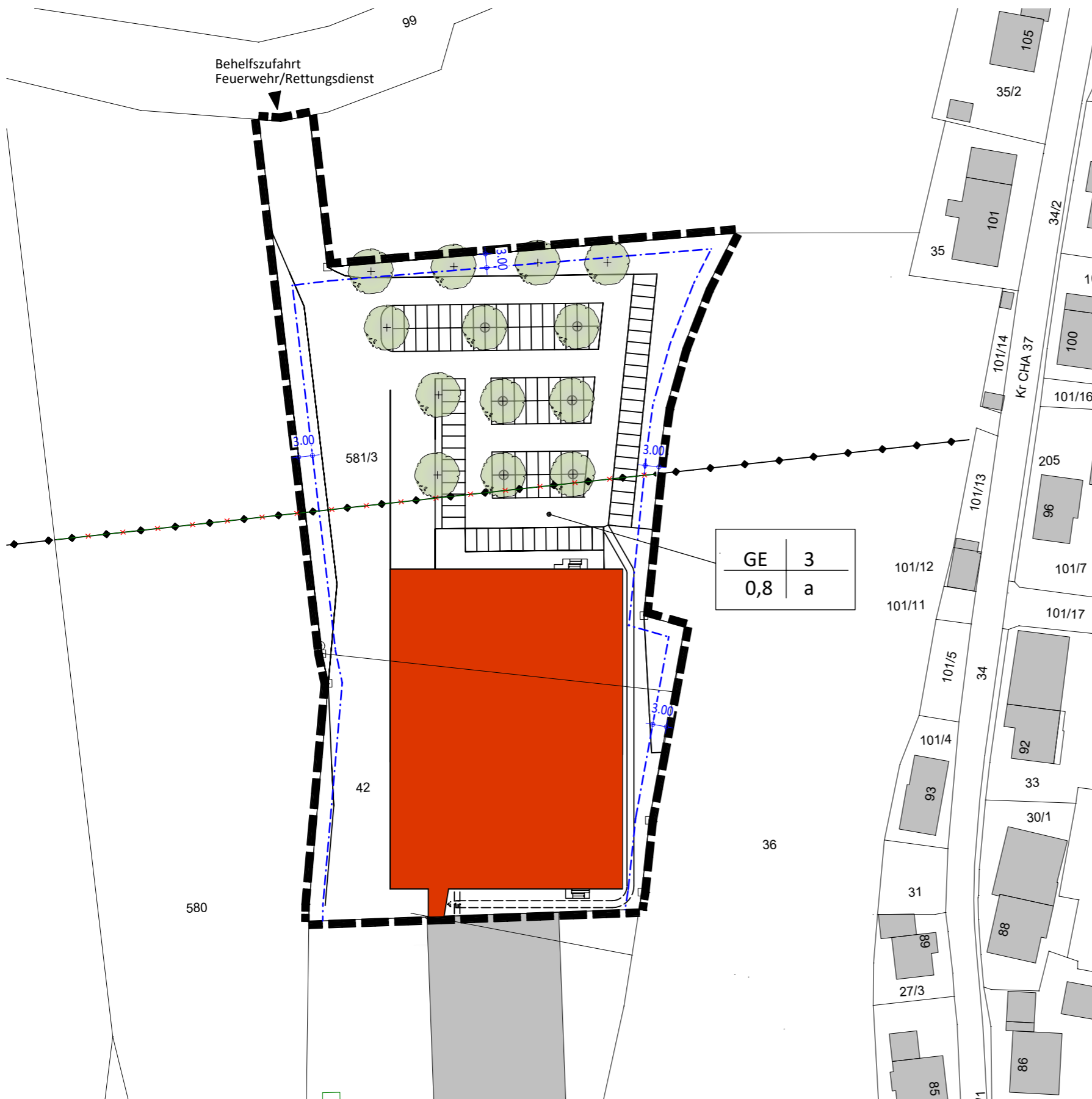
1. Entwurf vom 23.05.2022



**G ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:500)**



**H ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (M 1:1000)**



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung

⊙ GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990)

Außerhalb der Bauräume sind Anlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Bauweise

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Freileitung wird zurückgebaut und erdverkabelt

| Nutzungsschablone: |   |
|--------------------|---|
| 1                  | 2 |
| 3                  | 4 |

1 = Art der Nutzung  
2 = Zahl der Geschosse  
3 = Grundflächenzahl  
4 = Bauweise

Bauweise - a - abweichende Bauweise  
- Gebäude über 50m zulässig

**PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- 581/3 Flurstücksnummer
- best. Grenzen
- ⊙ möglicher Baumstandort
- gepl. Gewerbebebauung
- best. Gebäude
- ▼ Behelfszufahrt
- ⊕ Angabe in m

