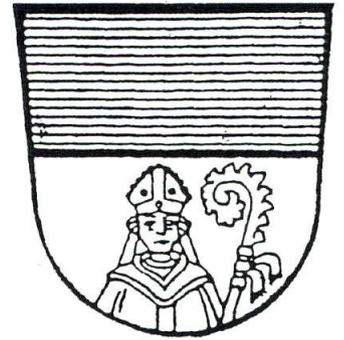


# STADT BERCHING

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
FÜR DAS GEWERBEGEBIET  
"WEGSCHEID II"



## BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

ARCHITEKTEN  
KÜHNLEIN - WITTMANN  
SOLLNGRIESBACHER STRASSE 4  
92334 BERCHING  
TEL.: 08462/9413-0

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
GARNHARTNER + SCHOBER  
BÖHMERWALDSTR. 42  
94469 DEGGENDORF  
TEL.: 0991/4028

**BEBAUUNGSPLAN GEWEBEGEBIET "WEGSCHEID II"  
ÄNDERUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES  
STADT BERCHING  
ENTWURF**



	INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>		<b>3</b>
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN.....		3
2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....		7
3. REGELSCHNITTE .....		11
4. KOSTEN.....		15
5. SONSTIGE HINWEISE.....		17
6. VERFAHRENSHINWEISE .....		18
<b>BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG .....</b>		<b>20</b>
1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEGSCHEID II" VOM 28.07.95 .....		20
2. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEGSCHEID II" VOM 28.07.95 .....		20
3. ERWEITERUNG NACH NORDEN .....		21
4. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....		22
<b>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....</b>		<b>26</b>
1. LAGEPLAN 1: 1000 .....		26

Aufgestellt:  
Berching, 09.02.1999  
Kü/Sp

**BEBAUUNGSPLAN GEWEBEGEBIET "WEGSCHEID II"  
ÄNDERUNG DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES  
STADT BERCHING  
ENTWURF**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom	27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom	18.12.1990
Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom	04.08.1997

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung u. Art. 91 BayBO festgesetzt:

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO und **Sondergebiet (SO)** nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO. Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden zugelassen.

Für das **Sondergebiet** wird die Nutzung auf einen Baumarkt mit Gartencenter und die entsprechende spezifische Produktpalette beschränkt.

Die **Parzellen 8 und 9** der Norderweiterung sind als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Als **Gewerbegebiet mit eingeschränkter, gewerblicher Nutzung** (Parzellen 1 und 7) wird festgesetzt, ein 50 m tiefer Streifen entlang der alten B 299, gemessen vom Fahrbahnrand. Das bedeutet für diesen Bereich die Ansiedlung von Betrieben, in denen in der Nachtzeit nicht gearbeitet wird.

Die Bebauung, insbesondere aber die äußere Gestaltung der Gebäude des Gewerbegebietes ist in jedem Fall mit der Stadt Berching abzuklären.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

Für das **Sondergebiet** wird die Verkaufsflächen für den Baumarkt auf 2900m<sup>2</sup> und für das Gartencenter auf 1200 m<sup>2</sup> begrenzt. Dabei ist eine überdachte Freifläche zu 50 % und sonstige Freiflächen zu 25 % miteingerechnet.

### 1.3. BAUWEISE § 9 (1) Ziff. 2 Bau GB und § 22 und 23 BauNVO

Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt. Soweit für die einzelne überbaubaren Grundstücksflächen Baulinien (§ 23 (2) BauNVO) festgesetzt sind, muß auf diesen Linien gebaut werden.

Nebengebäude (Garagen und erdgeschossige Anbauten) § 9 (1) Ziff. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken wird die "Hofform" empfohlen.

Anordnung und Ausrichtung der Baukörper im Sondergebiet und der Norderweiterung sind im Zusammenhang zueinander während der Objektplanung mit der Stadt Berching abzustimmen.

#### A) Gewerbliche Gebäude (I + D)

- Satteldächer und Pultdächer
- Dachneigung 15° - 30°
- Traufhöhe 4,50 m im SO max. 6,00 m

#### B) Nebengebäude (I + D)

- Baukörper wie Hauptgebäude
- Traufhöhe max. 3,00 m

#### C) Büro- und Wohngebäude (II)

- Satteldächer und Pultdächer
- Dachneigung 38° - 45°
- Kniestock nicht zulässig
- Traufhöhe max. 6,00 m

### 1.4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art 55 (2) BayBO, § 9 (1) Ziff. 4 BauGB nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür angewiesenen Flächen zulässig.

Der Abstand der Garagen zur davor liegenden Grundstücksgrenze an der Straße muß bei direkter Zufahrt mind. 6 m betragen, sofern im Lageplan nichts anderes festgesetzt ist.

Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (siehe Grünordnung), sofern nicht Gründe des Gewässerschutzes dagegen sprechen.

### 1.5. ÄUSSERE GESTALTUNG Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die äußere Gestaltung der Gebäude u. zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung abzustimmen.

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und in das natürliche Gelände einzubinden. Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß max. 35 cm über natürlichem Gelände.

### 1.6. GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5 : 4 auszubilden.

### 1.7. DACHFORMEN Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) oder Pultdächer (PD) zulässig. Die Dachneigung darf zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht differieren. Die Firstrichtungen für die Parzellen 4 und 8 sind parallel zur B 299 auszurichten. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen.

### 1.8. DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN Art 91 (1)Ziff.1 BayBO

Die Hauptgebäude und Garagen sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Alle Dächer sind mit naturroten Deckungsmaterialien einzudecken.

### 1.9. DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten.

Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen auch an der Grundstücksgrenze wie vor beschrieben ausgeführt werden, d.h. auch über die Grenze hinausgehen, wenn der betroffene Nachbar auf den Bauvorlagen seine Zustimmung erklärt.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 75 cm Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

### 1.10. DACHAUFBAUTEN Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben mit Satteldach und einer max. Frontfläche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.

Anstelle der Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade, möglich.

Fenster in der Dachhaut müssen als Dachflächenfenster oder bei großflächigen Öffnungen als Dachflächenverglasung ausgeführt werden. Dabei ist eine möglichst geringe Aufbauhöhe über der eigentlichen Deckung anzustreben.

Sonnenkollektoren sind zulässig bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche, mit geringem Abstand zur Dachhaut.

Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

### 1.11. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO

Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung wie die Hauptgebäude auszubilden

Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind die Gebäude in Konstruktion, Höhe, Dachform, Neigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 6,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 6,00 m nicht eingefriedet werden darf.

### 1.12. EINFRIEDUNG

Die Errichtung von Einfriedungen wird nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Lage der Einfriedungen entsprechend den Schnittdarstellungen. Einfriedungen an der Straßenseite als Maschendrahtzäune.

Außer den Bordsteinen der Gehsteig - oder Straßenoberkante sollen keine weiteren Sockel ausgebildet werden bzw. die Sockelhöhe auf maximal 10 cm beschränkt werden.

Zäune in den einzelnen Straßenzügen sollen in Bauweise und Höhe einheitlich ausgebildet

werden. Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Maschendrahtzäune.

Alle Zäune folgen dem natürlichen Gegebenheiten des Geländes. Die Hinterpflanzung der Zäune ist entsprechend dem Grünordnungsplan auszuführen.

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

### 1.13. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind im Lageplan ersichtlich.

Derzeit sind im Lageplan mehrere Varianten zur Stichstraße angedeutet, die im weiteren noch entschieden werden.

#### A) lineare Weiterführung zur B 299 alt

- Entlastung der südlichen Zufahrt Wegscheid durch Abbiegespur
- aber Belastung der beabsichtigten Wohnbebauung durch Verkehrsaufkommen
- Schutzmaßnahmen am Mast 114 der 220 kV Leitung und Mindestabstand von 10 m ab Mastekpunkt ist einzuhalten.

#### B) südliches Abschnwenken der Stichstraße

- Vermeidung von nicht mehr nutzbaren Restflächen
- entfernen der Verkehrsbelastung vom Wohngebiet
- Schutzmaßnahmen am Mast 8841 der 110 kV Leitung

#### C) Wendehammer nach ca. 120 m

- geringste Kosten
- keine Entlastung der bestehenden Zufahrt

### 1.14. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB)

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit Garagen in gleicher Gestaltung zu errichten.

### 1.15. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Die eingetragenen Parzellengrenzen einschl. der Zufahrten sind als Vorschlag gedacht. Die Grundstücksgrößen können dem Bedarf der sich ansiedelnden Betriebe entsprechend flexibel festgelegt werden.

Die Anordnung der Zufahrten bei der Norderweiterung (Parz. 8 & 9) dient der vorab beschriebenen gemeinsamen Nutzung der Parkflächen trotz einer zeitlich aufeinander folgenden Errichtung und sind somit an der Stichstraße bindend. Bei einer andersartigen Planung ist diese mit der Stadt Berching im Vorfeld abzuklären und mit Begründung und Nachweis der Funktionsfähigkeit zu versehen.

Zu berücksichtigen sind weiterhin die bereits veräußerten und bebauten Bereiche.

Parzellen 688/1 688/2 688/3 688/10

## 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.1. GRÜNORDNUNGSPLAN - BEBAUUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Er besteht aus den Teilen:

- a) Bestandskarte M 1 : 1000
- b) Festsetzungen durch Planzeichen M 1 : 1000
- c) Festsetzungen durch Text
- d) 5 Regelschnitten
- e) Begründung

### 2.2. OBERFLÄCHENWASSER, FLÄCHENVERSIEGELUNG

Der Wasserabfluß von Dachflächen und von befestigten Oberflächen ist durch technische oder vegetationstechnische Maßnahmen sowie die Auswahl geeigneter wasserdurchlässiger Materialien möglichst gering gehalten werden (z. B. Verdunstungsteiche, Rückhaltebecken, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung o. ä.).

Das nicht über Verdunstung und flächige Versickerung zu beseitigende Oberflächenwasser ist dem im Südwesten des Gewerbegebietes anzulegenden Versickerungs- und Rückhaltebereich zuzuführen, soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entgegenstehen.

Der Stellplatzbereich sowie private Lagerflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) soweit nicht Gründe des Gewässerschutzes entgegenstehen.

### 2.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

#### **2.3.1. Pufferstreifen entlang vorhandenem Graben**

Südlich des vorhandenen Grabens ist im Anschluß an die bestehende Flurgrenze ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen durchzuführen. Die Restbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Für die durchzuführenden Gehölzpflanzungen gilt:

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister, 2 x v., 150-200

Sträucher: 2 x v., 60-100

Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung:

1,5 m x 1,5 m

Pflanzung der Arten in Gruppen von 5 - 10 Exemplaren.

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Bäume:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix triandra	Mandelblättrige Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Schneeball

Euonymus europaeus  
Rhamnus frangula  
Sambucus nigra

Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Holunder

### 2.3.2. Rückhalte- / Sickerteiche

Der Teich ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen und in Absetz- sowie Rückhalte-/Versickerungsbereich zu gliedern. Der Aufbau der Anlage hat entsprechend dem Schemaschnitt AA' zu erfolgen.

Die Überlaufeinrichtung schließt an den im Süden vorbeiführenden Graben an.

Die Zuleitung zum Teich erfolgt in Form einer Rohrleitung unterhalb des Fußweges.

Entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen durchzuführen (Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände, Artenliste siehe 2.3.2). Im Flachwasserbereich sind Initialpflanzungen mit standortsheimischen Röhrichtarten durchzuführen.

### 2.3.3. Baumpflanzung an Hauptstraße und Radweg

An der Hauptstraße sowie im Nordwestbereich des Gewerbegebiets sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume zu pflanzen.

Artenliste S. 2.4.1, Mindestpflanzqualität:  
Hochstamm, 4 x v., StU 18 - 20

### 2.3.4. Eingrünung der Erschließungsstraße

Gestaltung des Straßenprofils gemäß Schnitt EE';

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste 2.4.1 auszuwählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v., StU 18-20;

Bei der Artenwahl ist eine Beschränkung auf 1 - 3 Baumarten anzustreben.

Der wegbegleitende Grünstreifen ist als Rasen-/Wiesenstreifen anzulegen

Öffentlicher Grünstreifen entlang Radweg bzw. Hauptstraße

Der zwischen Radweg bzw. Hauptstraße und privater Grünfläche liegende öffentliche Grünstreifen ist als Rasen-/Wiesenfläche zu entwickeln.

### 2.3.5. Stellplatzbereich

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind aus der Artenliste 2.4.1 auszuwählen.

Mindestpflanzqualität für die festgesetzte Einzelbaumpflanzung:

Hochstamm, 4 x v., StU 18-20;

Mindestpflanzqualitäten für die Heckenpflanzung:

Sträucher, 2 x v., 60-100 cm; Pflanzweite Sträucher: 1 m.

Die Fläche unter den festgesetzten Einzelbäumen ist als Rasen-, Wiesenfläche zu entwickeln.

## 2.4. PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

### 2.4.1. Eingrünung entlang Radweg (Pflanzzone B)

Pflanzung einer 5-reihigen Hecke gemäß Regelschnitt BB' auf mind. 50 % der Parzellenlänge. Die Restfläche des 10 m breiten Streifens kann der natürlichen Sukzession überlassen werden oder ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden (mit Abtransport des Mähgutes).

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Heister 2 x v., 150-200

Sträucher: 2 x v., 60-100

Pflanzabstände, Aufbau der Pflanzung:

Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 1,5 m, Pflanzung der Arten in Gruppen von 5-10 Exemplaren; Baumanteil 10 - 30 %.

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Betula pendula

Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose

#### **2.4.2. Eingrünung an der Nordseite (Pflanzzone C)**

Pflanzung einer 5-reihigen Hecke gemäß Regelschnitt CC' auf mind. 80 % der Parzellenlänge.

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

Mindestpflanzqualitäten, Aufbau der Pflanzung, Artenliste, Behandlung der unbepflanzten Restfläche s. 2.4.1.

#### **2.4.3. Hecken- und Baumpflanzung an der Hauptstraße (Pflanzzone D)**

Pflanzung einer 3-reihigen Hecke gemäß Regelschnitt DD' auf mind. 50 % der Parzellenlänge.

Mindestpflanzqualitäten, Aufbau der Pflanzung, Artenliste, Behandlung der unbepflanzten Restfläche s. 2.4.1.

Pflanzung der festgesetzten Bäume.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 4 x v., StU 18-20

#### **2.4.4. Heckenpflanzung entlang der Erschließungsstraße (Pflanzzone E)**

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke gemäß Schnitt EE' entlang der Erschließungsstraße auf mind. 70 % der Parzellenlänge.

Mindestpflanzqualitäten, Aufbau der Pflanzung, Artenliste s. 2.4.1.

#### **2.4.5. Weitere Bepflanzung der Parzellen**

Zusätzlich zu den in Punkt 4 festgesetzten Pflanzungen ist auf jeder Parzelle je angefangene 1.000 qm Fläche ein Hochstamm zu pflanzen.

Artenauswahl: s. 2.4.1

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 4 x v., StU 18-20

### **2.5. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN**

#### **2.5.1. Ausführung und Zeitpunkt der Bepflanzung**

Die unter Punkt 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 und 2.4.5 beschriebenen Bepflanzungen sind von der Stadt Berching in der auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die weiteren festgesetzten Bepflanzungen müssen von Privat in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

#### **2.5.2. Erhalt / Pflege der Bepflanzung**

Dauerhafter Erhalt und Pflege der festgesetzten Pflanzungen obliegen der Stadt Berching für die öffentlichen Grünflächen und den jeweiligen Parzelleneignern für die privaten Grünflächen.

### **2.5.3. Nicht zu verwendende Pflanzen**

Für alle Anpflanzungen, die in den öffentlichen Raum, in die freie Landschaft wirken sowie insbesondere für alle Anpflanzungen entlang von Parzellengrenzen gilt:  
buntlaubige Formen, Hänge- und Trauerformen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Koniferen (z. B. Blaufichten) dürfen nicht verwendet werden.

### **2.5.4. Bepflanzung in Sichtflächen**

Innerhalb von Sichtflächen dürfen nur Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von mind. 2,5 m gepflanzt werden.

### **2.5.5. Gütebestimmungen**

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Sie müssen aus heimischem Saatgut stammen.

### **2.5.6. Abstände zu vorhandenen Leitungen**

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind folgende Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten:

20 KV - Freileitung: Mindestabstand für Baumpflanzungen 8 m von der Leitungsachse

20 KV - Kabel: Mindestabstand 2,5 m für Gehölzpflanzungen

## **2.6. UNBEBAUTE UND GEWERBLICH NICHT GENUTZTE GRUNDSTÜCKE**

Sie sind entweder landwirtschaftlich zu nutzen oder mit einer Saatgutmischung für magere Wirtschaftswiesen einzusäen, nicht zu düngen. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist möglich.

## **2.7. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

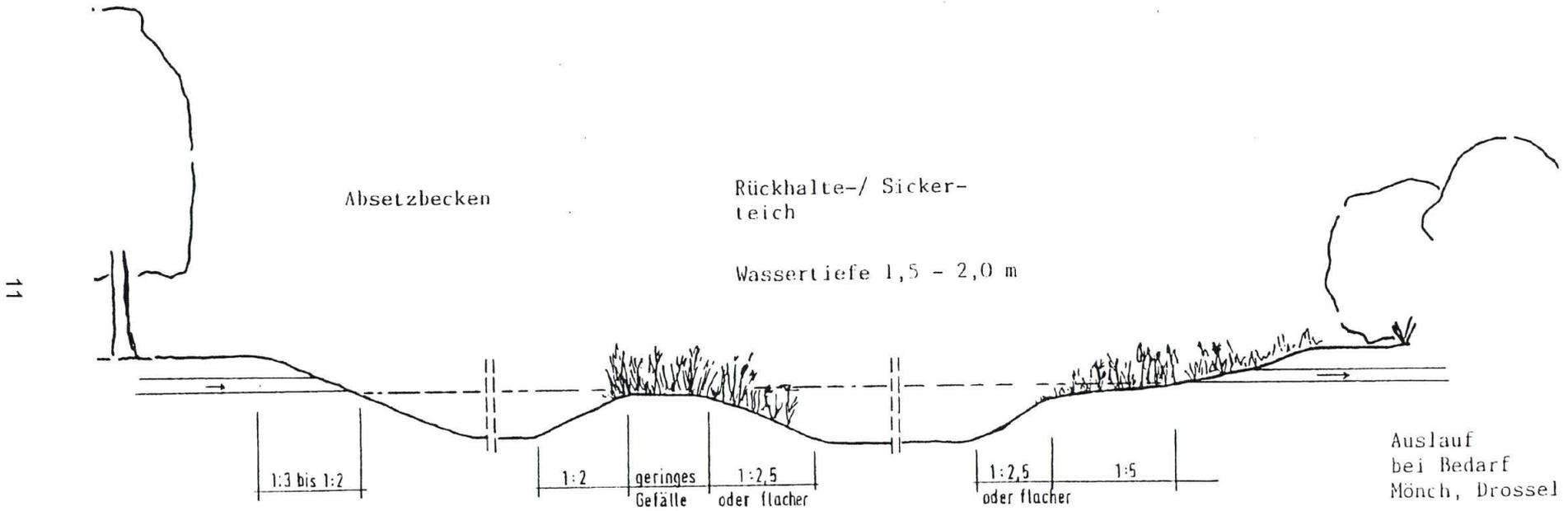
Für jede Parzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1 : 200 oder größer) unter Berücksichtigung dieses Grünordnungsplanes zu erstellen.

Daraus müssen Art, Ausmaß und Lage der befestigten Flächen, Einfriedungen, Stellplätze sowie die Bepflanzungsmaßnahmen ersichtlich sein.

Für alle öffentlichen Grünflächen ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan bei der zuständigen Stelle einzureichen.

Alle Freiflächengestaltungspläne sind jeweils zum Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens zu machen.

II. SCHNITTE  
SCHEMASCHNITT  
AA'



11

Überlaufschwelle  
0,3 - 0,5 m unter  
Dauerstau;  
bepflanzte Flachwasser-  
zone im Durchströmungs-  
bereich, mind. 3 m  
breit

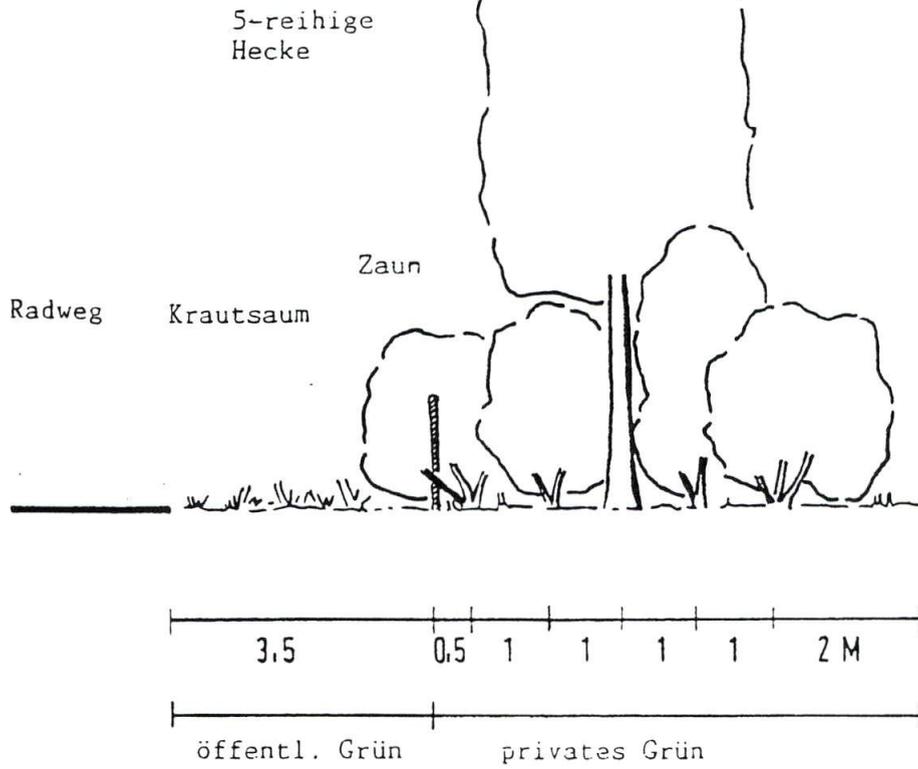
Beckensohle:  
durchlässiges  
Substrat

Flachwasser-  
zone

REGELSCHNITT

BB'

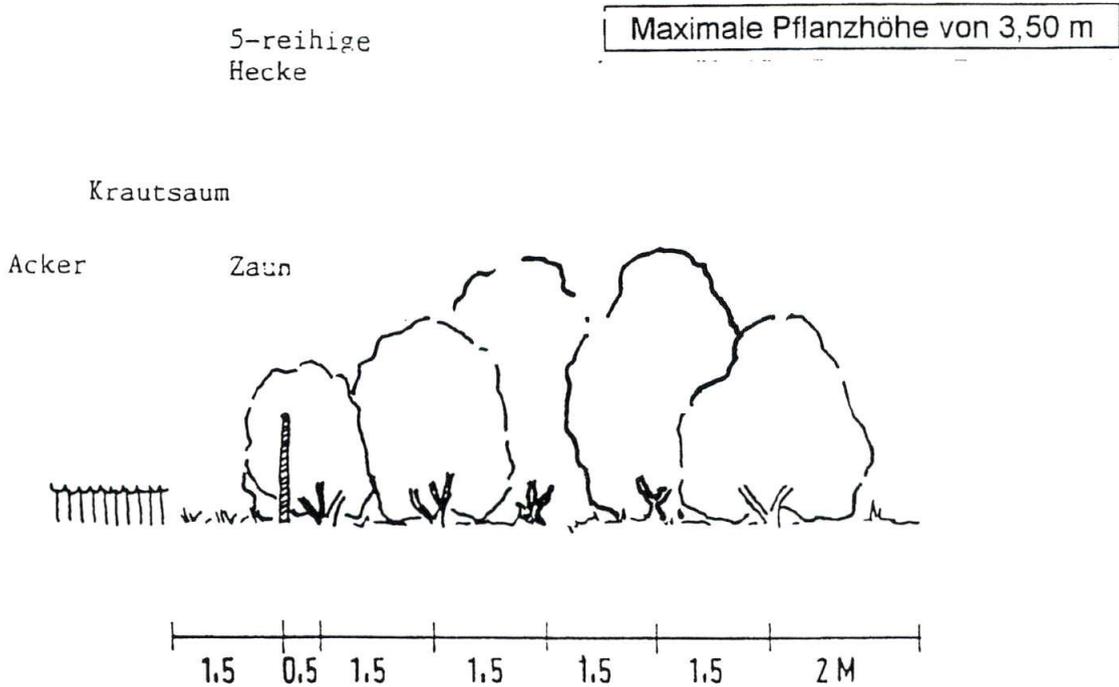
M 1 : 100



REGELSCHNITT

CC'

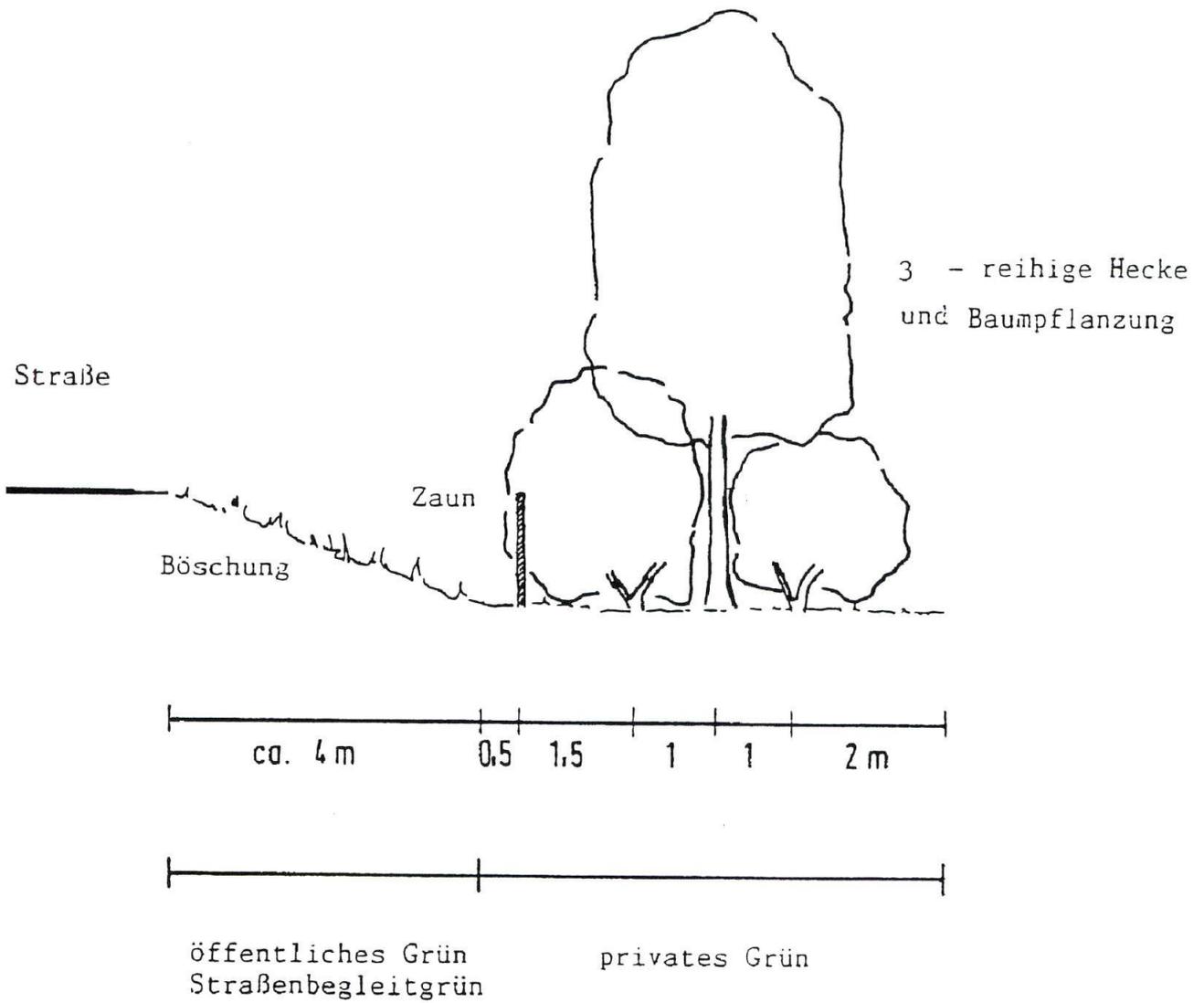
M 1 : 100



REGELSCHNITT

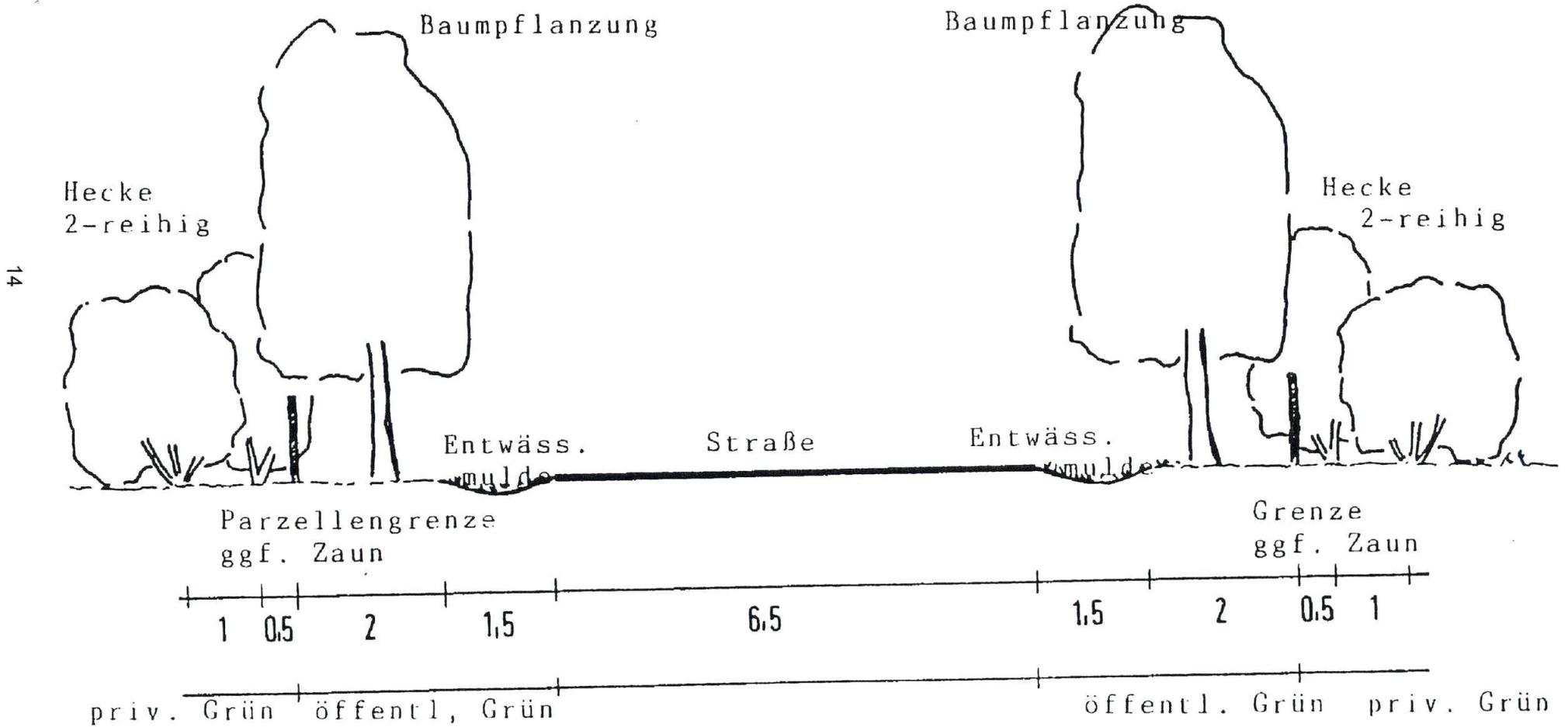
DD'

M 1 : 100



REGELSCHNITT  
EE'

Maßstab 1 : 100



BEBAUUNGSPLAN WEGSCHEID II  
STADT BERCHING

09.02.99

#### 4. KOSTEN

##### 4.1. Kostenermittlung vom 28.07.95

Hinweis:

Bei nachfolgender Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Herstellungskosten. Kosten für Grunderwerb wurden dabei nicht berücksichtigt.

Erschließungsstraße pausch. inkl. begl. Grünstreifen		270.000,--DM
Wasserleitung mit Hausanschlüssen pausch.		95.000,--DM
Kanalisation mit Hausanschlüssen (Trennsystem) pausch.*)		360.000,--DM
Regenrückhaltebecken pausch.		300.000,--DM
Baumpflanzung (Hochstamm) im öffentl. Grün bzw. Verkehrsgrün	45 St. x 1.080,--DM	48.600,--DM
Gehölzpflanzung im Pufferstreifen	1.225 St. x 8,50 DM	10.413,--DM
Gehölzpflanzung bei Rückhaltebecken	1.210 St. x 8,50 DM	12.185,--DM
Initialpflanzung Röhricht im Rückhaltebecken	70 qm x 5,--DM	1.750,--DM
Rasenstreifen entlang Radweg, Fußweg, Hauptstrasse, im Stellplatzbereich	2.840 qm x 5,--DM	14.200,--DM
Schotterrasen - Zufahrt zum Rückhaltebecken	130 qm x 30,--DM	3.900,--DM
Heckenpflanzung im Stellplatzbereich	130 St. x 8,50 DM	1.105,--DM
Befestigung des Stellplatzbereiches pausch.		65.000,--DM
Fußweg vom Radweg zum Stellplatzbereich	230 qm x 30,--DM	6.900,--DM
<b>Zwischensumme 1</b>		<b>1.189.000,-- DM</b>
*) Kosten für Mischsystem 200.000,-- DM		
<b>Maßnahmen der Stadt Berching auf privaten Flächen</b>		
Heckenpflanzung im Bereich der Privatparzellen	1.200 St. x 10,60 DM	12.932,-- DM
Baumpflanzung (Hochstämme) entlang Hauptstrasse	7 St. x 1.080,00 DM	7.560,-- DM
<b>Zwischensumme 2 ca.</b>		<b>20.500,-- DM</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1.209.500,-- DM</b>

4.2. Kostenzusammenstellung Stichstraße

IB Dotzer vom 06.08.98

Kostentragung durch Stadt Berching mittels Sondervereinbarung mit Straßenbauamt Regensburg.

	<b>Stichstraße mit Wendeplatz</b>	<b>Weiterführung bis B 299 alt (ohne Wendehammer)</b>
1. Links- und Rechtsabbiegespur B 299	150.000.-- DM	150.000.-- DM
2. Zufahrt zum Gewerbegebiet (l = 120 m) mit Aufweitung und Inseln	195. 000,-- DM	195. 000,-- DM
3. Wendeplatz zur Stichstraße (Zufahrt)	52.000,00 DM	-
4. Verlängerung der Stichstraße zur B 299 alt als Alternative zum Wendeplatz	-	230.000,00 DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>397.000,00 DM</b>	<b>575.000,00 DM</b>

## 5. SONSTIGE HINWEISE

- 5.1. Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm - und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 5.2. Im Falle anstehenden Grund- oder Schichtenwassers wird für die jeweiligen Grundstücke die Ausführung einer "wasserundurchlässigen Wanne" empfohlen.
- 5.3. Die Zulässigkeit einer Unterbauung von der **20 kV Leitung** im Bereich der Parzellen ist während der Objektplanung mit dem **Regionalzentrum der OBAG** in Mühlhausen abzustimmen. Für den Fall, daß der Schutzstreifen nicht eingehalten werden kann ist eine Höherverlegung der Trasse auf Kosten des Bauträgers zu veranlassen.  
Innerhalb des Schutzstreifens von 22,5 m der **110 kV Leitung** sind die Forderungen der DB Energie als Träger maßgeblich. Alle Maßnahmen (Fahrbahn, Parken, Lagerflächen) in diesem Bereich sind im Zuge der Objektplanung mit der DB Energie zu klären. Eine Errichtung von Hochbauten in diesem Bereich wird ausgeschlossen.  
Weiterhin wird bei **Bepflanzungen im Schutzstreifen** von Hochspannungsleitungen darauf hingewiesen, daß die Wachstumshöhe der Gehölze und Sträucher nicht die festgesetzte Maximalhöhen von 3,5 m überschreiten darf.  
Für die neu entstehenden Grundstücke sind die Grunddienstbarkeiten und der Zugang zur Trasse zu sichern. Weiterhin ist das "**Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen der DB Energie**" eine mögliche Beeinflussung von Anlagen durch magnetische Feldstärke zu beachten.  
Im Bereich der Erschließungsstraße sind je nach auszuführender Alternative die Schutzmaßnahmen an den vorhandenen Leitungsmasten 114 oder 8841 durchzuführen.
- 5.4. Die eingezeichnete **Bebauung der Parzelle 4** (Sondergebiet Baumarkt) ist als Vorschlag anzusehen und nicht bindend. Die Grünordnung für diesen Bereich kann teilweise von den Festsetzungen für das Gewerbegebiet abweichen. Die grundsätzlichen Ziele und Festsetzungen sind jedoch zu berücksichtigen. In jedem Fall ist die Planung einschl. Grünordnung mit der Stadt Berching rechtzeitig zu erörtern.
- 5.5. Mit dem **Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege** wurden folgende Vereinbarungen getroffen (siehe auch Aktennotiz der Stadt Berching vom 27.10.98):
  - Nach Sondage und bei positivem Ergebnis werden auf **Parzelle 4** und der neuen **Erschließungsstraße** Grabungen auf Kosten der Stadt Berching durchgeführt.
  - Auf den **Parzellen 8 und 9** wird eine notwendige Grabung vom Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten durchgeführt.
  - Bei nicht ausreichender Befunddichte kann die Grabungsfläche auf den Bereich der mit Hochbauten überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt werden.  
Bei Funden ist der zuständige Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.
- 5.6. Die Anforderungen des **Brand- und Katastrophenschutzes** sind zu berücksichtigen.
- 5.7. Die **Lärmschutzgrenzwerte** nach DIN 18005 sind einzuhalten.  
Die Einschränkungen der Parzellen 1 und 7 bzgl. Nachtarbeit und Lärmschutz (siehe 1.1) sind zu berücksichtigen.
- 5.8. Beim Umgang mit **wassergefährdenden Stoffen** sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten (insbesondere § 19 g Wasserhaushaltsgesetz, Art 37 Bay Wassergesetz).
- 5.9. Die zulässigen Sortimente im Plangebiet dürfen nicht im Widerspruch zum Einzelhandel, insbesondere in der Altstadt stehen.

## 6. VERFAHRENSHINWEISE

6.1. Die Änderung dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet "Wegscheid II" vom 28.07.95 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beruht auf dem Gemeinderatsbeschuß vom: 09.12.1997 / 23.07.1998.  
Berching, den 10.12.1997 / 24.07.1998

---

gez. Eineder 1. Bürgermeister

~~6.2. Der Stadtratsbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Wegscheid II" vom 28.07.95 wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung in der "Mittelbayerischen Zeitung" vom:      Nr.:      bekanntgegeben.  
Berching, den~~

6.3. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Wegscheid II" vom 28.07.95 wurde gem. § 3 Abs. (1) BauGB in der Zeit vom: 21.09.1998 bis: 23.10.1998 (mind. 2 Wochen) im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln und durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr.: 9/98 ortsüblich bekanntgegeben.  
Berching, den 14.09.1998

---

gez. Eineder 1. Bürgermeister

6.4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 14.09.1998 aufgefordert, bis zum: 25.10.1998 ihre Stellungnahme zur Änderung dieses Bebauungsplans für das Baugebiet "Wegscheid II" vom 28.07.95 abzugeben.  
Berching, den 14.09.1998

---

gez. Eineder 1. Bürgermeister

6.5. Der Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes mit Datum vom: 09.02.1999 für das Baugebiet "Wegscheid II" (Planblatt und Textteil) mit Begründung wurden vom Gemeinderat am: 09.02.1999 beschlußmäßig gebilligt.  
Berching, den 10.02.1999

---

gez. Eineder 1. Bürgermeister



## BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

### 1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEGSCHEID II" VOM 28.07.95

Im Bereich der Stadt Berching - Ortsteil Wegscheid besteht Bedarf an gewerblichen Grundstücksflächen für verschiedene Handwerksbetriebe. Dieser Bedarf soll mit dem Gewerbegebiet Wegscheid II gedeckt werden.

Das Gewerbegebiet ist begrenzt von der Bundesstraße 299 im Westen, landwirtschaftlichen Flächen und den Trassen von Hochspannungsleitungen der Bayernwerke bzw. der OBAG im Norden und der Hauptstraße (alte B 299) im Osten.

Den südlichen Abschluß bildet ein vorhandener Bachlauf mit Begleitgrün.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die gut ausgebaute Hauptstraße von Osten her. Damit wird eine zusätzliche gefahrenträchtige Einmündung in die B 299 vermieden.

Das Gewerbegebiet ist vorgesehen für eine Bebauung mit Betriebsgebäuden und direkt zugehörigen Büro- und Wohneinheiten für den Firmeninhaber bzw. der Hausmeister.

Aufgestellt:  
Neumarkt, 20.12.93  
Ru/kö

### 2. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WEGSCHEID II" VOM 28.07.95

Durch die Änderung des Bebauungsplanes "Wegscheid II" hat sich der **Einzugsbereich** im Norden verändert. Zu den Parzellen 687, 688, 689, 690, 693 und 694 sind dabei die Bereiche der B 299, die mit einer Linksabbiegespur versehen werden (551), sowie die Flächen auf die der Radweg entlang der Bundesstraße umgelenkt wird hinzugekommen. Außerdem sind bei beabsichtigter Weiterführung der Stichstraße zu B 299 "alt" die Parzellen 687, 574 und 672/2 einbezogen.

Das Gewerbegebiet Wegscheid II wird seit seiner Ausweisung bereits von mehreren Betrieben genutzt. Derzeit wird die Parzelle 3 bebaut. Die besondere Eignung dieses Gebietes wurde schnell erkannt und hat auch Interessenten mit umfangreicheren und bisher nicht vorgesehenen Anforderungen angezogen.

Aus den nun folgenden meist wirtschaftspolitischen Gründen soll eine Umwidmung der Parzelle 4 bzw. in Teilbereichen der Parzelle 5 von einem **Gewerbegebiet** in ein **Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO** erfolgen. Dadurch soll die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2900 m<sup>2</sup> für den Baumarkt und 1200 m<sup>2</sup> für das Gartencenter (gem. landesplanerische Beurteilung der Reg. OPf vom 14.12.98) ermöglicht werden.

Die **Stadt Berching** und ihr Umland ist als das Wirtschaftszentrum des südlichen Landkreises zu sehen. Nicht zuletzt seit Eröffnung des RMD - Kanals 1992 sind Einwohnerzahl, Wohnungsnachfrage und Fremdenverkehrsaufkommen (Altstadt, Naturpark Altmühltal, Kanal) stark gestiegen. Diese Tendenz hält auch weiterhin an, was nicht zuletzt auf die zentrale Lage zwischen Ingolstadt, Regensburg und Nürnberg, die hervorragenden

Verkehrsverbindungen zur BAB A6 und A9 sowie die Hauptverkehrsader B 299 zurückzuführen ist.

Die **örtlichen Branchen** setzen sich hauptsächlich aus Anlagen und Maschinenbau, sowie Handwerk und Baugewerbe zusammen. Einzelhandel und Gastronomie ist lediglich im Kernort von Berching ausgeprägt. Lebensmittelmärkte sind im nahen Umfeld um die Stadt zu finden.

Das betreffende **Baugebiet Wegscheid II** zeichnet sich durch die unmittelbare Lage (4 km) zur Stadt Berching und die hervorragende Verkehrsanbindung durch die B 299 aus.

Mit der Ausrichtung der Vorhabensgröße im Sondergebiet an den Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung der Regierung der Oberpfalz vom 14.12.1998 wurde den Anforderungen im erweiterten Verflechtungsbereich Rechnung getragen. Zusätzlich ist das Sortiment auf nicht - zentrenrelevante Waren beschränkt und deckt einen bisher unterversorgten Bereich des gehobenen Bedarfs, ohne benachbarte zentrale Orte zu beeinträchtigen.

Die nötigen **Flächen** sind derzeit noch vorhanden und variabel.

Durch die wahrscheinlich hohe Frequentierung ist jedoch eine separate **Zufahrt inkl. Abbiegespuren** notwendig, die jedoch bei Weiterführung zur B 299 "alt" die Zufahrt zum Gewerbegebiet Rappersdorf entlasten könnte, da hier keine Abbiegespuren vorhanden sind.

Die Stadt Berching zeigt sich als städtebaulich und wirtschaftlich attraktives Zentrum im südliche Landkreis Neumarkt i. d. OPf mit wachsenden Zukunftschancen durch Lage und Anbindung. Jedoch sind Defizite im Bereich Baufachmarkt zu erkennen, wodurch der lokalen Wirtschaft ein nicht unerheblicher Kaufkraftabfluß in überregionale Zentren und dem Verbraucher ein entsprechender Anfahrtsaufwand entstehen.

Die hohe Erreichbarkeit und direkte Verkehrsanbindung des Plangebietes an der Entwicklungsachse B 299, sowie die Unterversorgung im Umfeld von ca. 20 bis 25 km (Dietfurt, Beilngries, Freystadt) rechtfertigen die Durchführung und steigern die Leistungsfähigkeit der Region.

### 3. ERWEITERUNG NACH NORDEN

Die 2 Parzellen der **Norderweiterung** beschränken sich auf gewerbliche Nutzung. Die Erweiterung entstand aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Es ist damit zum einen der durch die Stichstraße entstehende hohe Erschließungsaufwand besser zu begründen, zum anderen werden jedoch neue Flächen angeboten, die von der optimalen Verkehrsanbindung durch die B 299 profitieren.

Aufgestellt:  
Neumarkt, 31.08.99  
Kü/Sp

## 4. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 4.1. BEBAUUNGSPLAN - GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan (GOP) ist in den Bebauungsplan des Architekturbüros Kühnlein - Wittmann integriert.

Der GOP besteht aus den Teilen:

- Erläuterungsbericht / Begründung
- Karte Bestand (nicht Bestandteil des Bebauungsplans)
- Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen
- Schemaschnitten (siehe 3. Regelschnitte unter Textliche Festsetzungen)

Die dargestellten Schnitte sind Bestandteil der Festsetzungen.

### 4.2. NATURRAUM UND ÖRTLICHE LAGE (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Berching)

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Sulzthal, das sich in Höhe Wegscheid nach Norden und Westen aufweitet. Es liegt damit im Übergangsbereich zwischen dem Naturraum "Südliche Frankenalb" und den Vorläufern der mittleren Frankenalb. Neben der Sulz (Gewässer I. Ordnung) wird der Talraum auch vom Ludwig-Donau-Main-Kanal durchzogen.

Die im Landschaftsplan durchgeführte landschaftsökologische Raumgliederung ordnet das Planungsgebiet der Raumeinheit "Ebene bis schwach geneigte Magerstandorte auf Tal- und Flugsanden" zu.

Als potentiell natürliche Vegetation wird für diesen Standort der Moos-Kiefernwald genannt. An Bachläufen wäre ein Schwarzerlen-Ufer-Auwald entwickelt.

Die jährliche Niederschlagssumme liegt durchschnittlich bei 700 - 750 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur zwischen 6,5 - 7,5 °C.

### 4.3. PLANUNGSVORGABEN UND -GRUNDLAGEN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Berching nicht als Baugebiet ausgewiesen. Im Textteil zum Flächennutzungsplan werden als regionalplanerische Zielsetzungen für den Ortsteil Pollanten eine Ausweitung von Gewerbe- und Siedlungsentwicklung genannt.

Im Landschaftsplan wird für den Ortsteil Pollanten die Notwendigkeit grünordnerischer Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung hervorgehoben.

Aus landschaftspflegerischer Sicht werden als Kriterien für die Begrenzung von Baugebieten genannt:

- naturnahe Randbereiche und Pufferzonen an Fließgewässern
- naturnahe Kleinstrukturen, wertvolle Biotopbereiche
- landschaftsbildprägende Grünkeile (z. B. Bäche mit Gehölzsäumen)

(Anm.: obige Auflistung beschränkt sich auf die für vorliegende Planung relevanten Kriterien).

Im Planteil sind als Vorgaben enthalten:

- Eingrünung der Ortszufahrt
- ergänzende Gehölzpflanzungen am südlich entlangführenden Graben

Die amtliche Biotopkartierung weist das an der Südgrenze des Planungsbereiches liegende Gewässerbegleitgehölz als schutzwürdigen Lebensraum aus.

Im Landschaftsplan wird eine Aufwertung des Lebensraums durch Verbesserung der Biotopvernetzung gefordert.

### 4.4. ZIELE

Aus den beschriebenen Planungsvorgaben und aus allgemeinen Zielen von Naturschutz und Landschaftsplanung lassen sich unter Berücksichtigung der örtlichen Situation folgende Zielvorgaben ableiten:

- Erhalt/Aufwertung des vorhandenen naturnahen Bereiches im Süden des Planungsgebietes (Bach, gewässerbegleitender Gehölzsaum, Ruderalflächen)
- Stabilisierung des Wasserhaushalts durch Förderung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe
- Einbindung und Gliederung der baulichen Anlagen durch grünordnerische Maßnahmen (Eingrünung/Durchgrünung)

#### 4.5. BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Planungsrelevante Umweltgüter werden im folgenden bzgl. ihrer Ausprägung, Vorbelastung, Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit analysiert.

##### 4.5.1. Boden

Laut Landschaftsplan herrschen als Bodenarten anlehmige und lehmige Sande mit geringer Basensättigung vor. Mit Ausnahme schmaler Randbereiche im Osten und Süden werden die Böden intensiv ackerbaulich genutzt. Das Auftreten besonders schutzwürdiger Bodentypen ist aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

##### 4.5.2. Wasserhaushalt, Gewässer

Das Planungsgebiet wird nach Westen zur Sulz hin entwässert. Für den Südteil bildet ein am Südrand verlaufender Graben die Vorflut.

Der Bodenwasserhaushalt wird geprägt durch die hohe Wasserdurchlässigkeit und geringe Filterkapazität des Bodens.

##### 4.5.3. Pflanzenwelt

Neben den intensiv genutzten Ackerflächen treten im Planungsgebiet folgende Vegetationselemente auf:

- Einzelbäume an Straßenböschung im Osten
- nährstoffreiche Ruderalfluren, ruderalisierte Grasfluren an Straßen- und Grabenböschungen (dominante Arten: Fettgewässer, Brennessel, Giersch, Acker-Kratzdistel, Kohldistel, Beifuß, Himbeere)
- Graben mit gewässerbegleitendem Gehölzsaum (Arten: Silber-Weide, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Traubenkirsche, Sal-Weide, Schwarzer Holunder; an der Grabensohle tritt vereinzelt Mädesüß auf).

Daraus resultiert nur für den Süden des Planungsgebietes (Graben mit begleitenden Strukturen) eine höhere Wertigkeit und Empfindlichkeit aus vegetationskundlicher Sicht.

##### 4.5.4. Tierwelt

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung läßt eine relativ geringe Wertigkeit des Planungsgebietes aus faunistischer Sicht erwarten.

Eine Ausnahme dürfte hierbei der vorhandene Graben mit seinen Gehölz- und Ruderalbereichen bilden, dem eine Bedeutung als naturnaher Refugialraum zuzuweisen ist.

Eingeschränkt wird seine Funktion durch:

- geringe Flächenausdehnung,
- hohen Randeinfluß angrenzender Nutzungen,
- fehlende Verknüpfung mit weiteren naturnahen Landschaftselementen,
- hohe Trenn- und Barrierewirkung der im Osten und Westen verlaufenden Straßen.

##### 4.5.5. Kleinklima

Aufgrund des vorhandenen Reliefs wäre dem Planungsbereich grundsätzlich eine lokale Bedeutung als Kaltluftabflußbahn zuzuordnen (hangabwärts von Ost nach West gerichtete

Abflußbahn), durch die hangaufwärts vorhandene Bebauung ist diese Funktion jedoch nur eingeschränkt wirksam.

#### 4.5.6. Landschaftsbild

Der Talraum ist infolge intensiver Nutzung und hoher Dichte technischer Strukturen stark anthropogen überformt (ausgeräumte Ackerflur, Hochspannungsleitungen, Bundesstraße).

Einziges Gegenpol hierzu bildet das vorhandene gewässerbegleitende Gehölz im Süden des Planungsgebietes. Es markiert den Verlauf des Grabens und bildet damit eine naturgegebene Raumbegrenzung.

Gleichzeitig schafft es eine optische Abschirmung des Planungsgebietes nach Süden hin.

Dagegen ergibt sich aus nördlicher und westlicher Richtung aufgrund des west- bis nordwestexponierten Hanges eine hohe Einsehbarkeit.

4.6. KONFLIKTANALYSE

Landschaftspflegerische Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Konfliktsituation	Landschaftspflegerische Maßnahmen	
	V = Vermeidung, Minimierung von Eingriffen	
	A = Ausgleich von Eingriffen	
Auswirkung auf Natur und Landschaft	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme
<b>Boden</b>		
Bodenversiegelung, Überbauung durch Verkehrsanlagen, Gebäude und damit Verlust der Filter-, Transport-, Lebensraum und Produktionsfunktion des Bodens (anlagenbedingt)	A: Gewährleistung einer ungestörten Bodenentwicklung auf einer Ausgleichsfläche, die mind. 1/3 der versiegelten/ überbauten Fläche beträgt	Ableitung des Ausgleichsbedarfes in Anlehnung an Richtlinie für Kompensationsbemessung bei Straßenbauvorhaben (Oberste Baubehörde und BaySIMLU 1993)
Bodenverdichtung, Gefügeveränderung außerhalb versiegelter Bereiche (baubedingt)	V: Schutz von späteren Ausgleichsflächen vor Bodenverdichtung; Lockerung verdichteter Bereiche; pflegliche Behandlung von zu entfernendem/ zwischengelagertem Oberboden	Erhalt wesentlicher Bodeneigenschaften (Wasserleitfähigkeit, -speicherungsvermögen etc.) auf späteren Ausgleichsflächen und im Oberbodenbereich
<b>Wasserhaushalt, Gewässer</b>		
Veränderung des Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung (Erhöhung des Oberflächenabflusses auf Kosten der Sickerwasserspende)	V: weitestmögliche Minimierung der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses, dezentrale Rückhaltung/ Versickerung auf den Parzellen und ergänzende Anlage eines zentralen Versickerungs- und Rückhaltebereiches	Stabilisierung des Wasserhaushalts, Sicherung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe
Gefahr des Stoffeintrags in Oberflächen- und Grundwasser bei Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser	V: keine Versickerung von stärker verschmutztem Oberflächenwasser; zentralen Rückhalte-/ Sickerbereich mit Absetzbecken und umfangreichen, beplanten Flachwasserbereichen versehen (hohe Reinigungsfunktion von Röhrichtbereichen)	Schutz von Oberflächengewässer und Grundwasser vor Verschmutzung
<b>Pflanzenwelt</b>		
Potenitielle Beeinträchtigung des höherwertigen und empfindlichen Bereichs am Graben (Gehölzgruppe, Ruderaifflur, Hochstauden)	V: keine Beeinträchtigung/ Veränderung von Standort und Vegetation in einem 15m breiten Streifen nördlich des Grabens, Entwicklung standort- und naturraumtypischer Vegetation in obigem Streifen	Erhalt/ Entwicklung eines naturnahen Reilktlebensraums
Beseitigung potentieller Pflanzenstandorte durch Versiegelung	V: Eingrünung des GE durch standort- und naturraumtypische Gehölze (Hecken) und Krautvegetation	Förderung standorttypischer, naturraumtypischer Vegetation
<b>Tierwelt</b>		
Potenitielle Beeinträchtigung des höherwertigen und empfindlichen Bereichs am Graben durch heranrückende Bebauung, Störungseinfluß	V: keine Standortveränderung in 15m breitem Streifen nördlich des Grabens, Verbreiterung des faunistisch potentiell wertvollen Lebensraums, Erhöhung des Strukturlechts (ergänzende Gehölzpflanzung, Kleingewässeranlage)	Erhalt/ Entwicklung eines naturnahen Refugialraums für die heimische Tierwelt
<b>Kleinklima</b>		
Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung (Erhöhung der Temperaturextrema, Reduzierung der Luftfeuchte, erhöhte Abstrahlung)	V: Minimierung vollständig versiegelter Flächen; intensive Eingrünung/ Durchgrünung mit Gehölzbereichen (ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima)	Stabilisierung des Kleinklimas, Verminderung von Veränderungen infolge Bebauung
<b>Landschaftsbild</b>		
Verstärkung des Übergewichts technischer Strukturen gegenüber naturbetonten Elementen; Gewerbegebiet als ortsrund-/ ortsbildprägendes Element	V: Erhalt und Aufwertung vorhandener raumwirksamer Gehölzbestände; Einbindung des Gewerbegebietes durch grünordnerische Maßnahmen	Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft

#### 4.7. GESAMTBILANZ

Bei Durchführung der in Punkt 2.6 beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung ergibt sich in Anlehnung an die Richtlinie für die Kompensationsbemessung bei Straßenbaumaßnahmen (Oberste Baubehörde und BayStMLU 1993) folgender Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Naturhaushalt:

notwendige Kompensationsfläche = versiegelte/überbaute Fläche x 0,3

notwendige Kompensationsfläche = ca. 40.000qm x 0,3 = **ca. 12.000qm**

Dabei wurde auf den jeweiligen Parzellen ein Überbauungs- Versiegelungsgrad von 80% angesetzt, ferner wurden berücksichtigt der gemeinschaftliche Stellplatz sowie die Erschließungsstraße.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 12.000qm. Diesen stehen gegenüber grünordnerische und landschaftsplanerische Maßnahmen auf ca. 8500qm im öffentlichen Grün (Kleingewässer, Sukzessions-, Gehölzbereiche) sowie auf ca. 6900qm im privaten Grün (vorwiegend Heckenpflanzungen).

Nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind bei der Durchführung der beschriebenen Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

<b>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>
------------------------------------

#### 1. LAGEPLAN 1: 1000