

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Fassung vom 18.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension der Planungsfläche	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.	Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung	5
2.1	Planerfordernis	5
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	5
2.1.2	Interkommunale Zusammenarbeit	6
2.1.3	Standortanforderungen an neue gewerbliche Entwicklungsflächen, Standortentscheidung	6
2.1.4	Lagegunst Schienenanschluss	8
2.1.5	Bedarf - Gewerbeschwerpunkt Warenumschat und Güterverkehr	8
2.3	Vorrang der Innenentwicklung	10
2.4	Planungsalternativen	11
2.5	Konzeption	11
3.	Ziele der Raumordnung	12
3.1	Regionalplan:	12
3.2	Landesentwicklungsprogramm:	14
4.	Wesentliche Auswirkungen	15
4.1	Infrastruktur, Erschließung	15
4.2	Bodenordnung	16
4.3	Auswirkungen	16
4.3.1	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	16
4.3.2	Versorgung	16
4.3.3	Gefahrenstoffe, Emissionen, menschliche Gesundheit	16
4.3.4	Kulturgüter	17
4.3.5	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	17
4.3.6	Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne	17
4.3.7	Wirtschaft, Arbeitsplätze, Personen- und Güterverkehr und Rohstoffsicherung	19
4.4	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	19
4.5	Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
4.5.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	20
4.5.2	Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	21
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	21
5.	Umweltbericht	22
5.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	22
5.1.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	22
5.1.2	Ziele des Landschaftsplans	22
5.1.3	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	22
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	23
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	24
5.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	24
5.6	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	24

5.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	24
5.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	24
5.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	24
5.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	24
	5.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	24
	5.10.2 Maßnahmen zur Kompensation.....	24
5.11	Planungsalternativen.....	24
5.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	25
5.13	Zusätzliche Angaben.....	25
	5.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	25
	5.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	25
	5.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	26
5.14	Zusammenfassung	26
5.15	Quellenangaben	26

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension der Planungsfläche

Die Planungsfläche liegt östlich von Wiesau.

Die Flächen befinden sich östlich der Bahnlinie Regensburg - Hof. Die an die Bahnlinie angrenzenden Teilflächen sind bereits überwiegend gewerblich genutzt.

Im südöstlichen Anschluss besteht ein Industriebetrieb. In diesem Bereich ändert der vorliegende Bebauungsplan einen Teilbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Wiesau Weiher Ost.



Abb.: Lage der Planungsfläche (Quelle: TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

Der Planungsbereich umfasst insgesamt ca. 31 ha und gliedert sich wie folgt:

Öff. Grünflächen	3,06 ha
Wasserflächen	1,87 ha
GI (inkl. GI NB)	20,41 ha
GE	3,69 ha
Öff. Verkehrsflächen	1,72 ha
Ver- u. Entsorgung (RRB)	0,12 ha
Summe	30,87 ha

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Bereich der Flurnummern 952/3 und 949/4 der Gemarkung Schönhaid ändert der vorliegende Bebauungsplan den wirksamen Bebauungsplan Wiesauer Weiher Ost. Dieser bestehende Bebauungsplan setzt auch bisher Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird für die Erweiterung Richtung Osten die erforderliche öffentliche Erschließungsstraße im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes neu festgesetzt. Weitergehende Auswirkungen auf die Belange des bestehenden Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

Die Erweiterungsflächen sind bisher weitgehend forstwirtschaftlich genutzt. In einem Teilbereich besteht eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im nordwestlichen Teilbereich besteht ein

Waldteich, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird. In einem Teilbereich besteht eine Wasserschutzgebietsverordnung.

Die Planungsflächen befinden sich weitgehend im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Aufteilung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung

2.1 Planerfordernis

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Anpassungsgebot im § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinden zur fortlaufenden Anpassung ihrer Bauleitpläne und fordert somit ein bauleitplanerisches Reagieren gerade auch auf nachträglich aufgestellte oder geänderte Zielfestlegungen, selbst wenn die Gemeinde von sich aus keine Planungsinitiative ergriffen hätte¹.

Die im Planungsgebiet relevanten raumordnerischen Ziele wurden im Regionalplan, Kapitel B IV Wirtschaft zum 1.2.2018 neu gefasst:

Ziel B IV 1.11: Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung:

Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Wiesau und dessen Kooperation mit dem künftigen GVZ Weierhammer

Die Zielfestlegung im Regionalplan erfolgte bereits unter Berücksichtigung des durch ein interkommunales Vorgehen vorbereiteten Standorts in Wiesau zwischen der Autobahn A 93 und dem Güterumschlagzentrum am Bahnhof Wiesau:

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises ist ein bedarfs- und marktgerechtes Angebot an qualifizierten Industrie- und Gewerbeflächen notwendig. Der durch mehrere Kommunen gemeinsam vorangetriebene Industriestandort an der Autobahn A 93 im Bereich Wiesau mit möglichem Anschluss an das dortige KLV-Terminal bietet gute Voraussetzungen, als verkehrsgünstiger, restriktionsarmer Sonderstandort eine überregionale Attraktivität für gewerbliche Ansiedlungen zu erlangen. Eine Kooperation mit dem vorgesehenen GVZ in Weierhammer kann hierzu ebenso wirksam beitragen und ist daher anzustreben und zu etablieren. Die bereits geknüpften interkommunalen Kooperationsansätze sollten über die konkrete Standortentwicklung hinaus zur Abstimmung der kommunalen Gewerbeflächenpolitik und zu einer gemeinsamen Vermarktung der Gewerbeflächen im Landkreis weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu, die Umsetzung dieses Ziels der Raumordnung zu ermöglichen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht aufgrund des weitgehenden Fehlens von Bebauungsplänen oder Entwicklungsflächen nach § 34 BauGB die Umsetzung dieses Ziels nicht. Vielmehr ist eine Baurechtschaffung im bisher ungeplanten Außenbereich erforderlich.

¹ Dr. Boas Kümper (2018) in: ZfBR, Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht 02/2018, 119-127

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erfolgt eine im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erforderliche Konkretisierung mit räumlicher Abgrenzung des Ziels, ein interkommunales Gewerbegebiet zur Stärkung des Güterverkehrszentrums in Wiesau zu entwickeln.

Ohne die vorliegende Bauleitplanung wäre die Verwirklichung des Ziels der Raumordnung nicht möglich.

2.1.2 Interkommunale Zusammenarbeit

Die Städte und Gemeinden Bärnau, Mitterteich, Waldsassen, Falkenberg, Friedenfels, Fuchsmühl, Konnersreuth, Mähring, Plößberg, Leonberg, Neualbenreuth und Wiesau wollen eine kommunale Arbeitsgemeinschaft „Interkommunales Industriegebiet Wiesau – A93 – Bahn“ bilden, um ein interkommunales Industriegebiet mit Angliederung an eine private Umschlaganlage in Wiesau zu erschließen.

Für diese Zusammenarbeit innerhalb eines Netzwerkes vereinbaren die Mitglieder auf der Grundlage des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit die Zusammenarbeit in einer einfachen Arbeitsgemeinschaft.

Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist es, dem der Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten. Neben dem Angebot an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten ist die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen die entscheidende Stellgröße.

Im Landkreis Tirschenreuth ging die Bevölkerung in den letzten 8 Jahren um ca. 4,2 % von 76.549 Einwohnern im Jahr 2008 auf 73.314 Einwohner zu Beginn des Jahres 2016 zurück.

Dieser negative Trend konnte durch das steigende Angebot sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort (Zunahme von 25.817 im Jahr 2008 auf 28.188 im Jahr 2016, entspricht ca. 9%) nicht kompensiert werden. Zudem verbleibt im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberpfalz, der im gleichen Zeitraum eine Steigerung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Wohnort von +24 % verzeichnete, eine weiterhin unterdurchschnittliche Entwicklung im Landkreis Tirschenreuth.

Die Zahl der Auspendler im Landkreis Tirschenreuth konnte zwar vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2016 von 6.190 auf 4.810 reduziert werden, es besteht jedoch noch ein erheblicher Auspendlerüberschuss.

Um nachhaltige, strukturelle Veränderungen zu erreichen, haben sich mehrere Kommunen unter der Federführung der Städte Mitterteich und Waldsassen sowie der Marktgemeinde Wiesau zusammengeschlossen. In Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt Tirschenreuth erfolgte eine Grundlagenermittlung für ein interkommunales Modellprojekt zur Schaffung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Stadt und Land.

2.1.3 Standortanforderungen an neue gewerbliche Entwicklungsflächen, Standortentscheidung

Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbeflächenstandorts an geeigneter Lage im Landkreis. Bereits im Jahr 2013 beauftragten die Kommunen hierzu eine Standorterkundung im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung.

Die Standortanalyse sollte ein mindestens 30-40 ha großes Entwicklungspotenzial für ein großflächiges interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet in der Nähe der überregionalen Verkehrsachsen für eine möglichst restriktionsfreie Nutzung ergeben.

Die Auswertung umfangreicher Unternehmensbefragungen und die Beobachtungen des kleinräumigen Standortverhaltens in der Literatur ² zeigen zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Bei den harten Standortfaktoren führen die Wichtigkeit

- Flächenverfügbarkeit und
- Kosten der Flächen und Gebäude

deutlich an vor Aspekten wie Verkehrsanbindung oder Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitnehmer. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der steigenden Energiekosten dürften die letztgenannten Aspekte jedoch zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Bei den weicheren Faktoren dominieren

- Unternehmensfreundlichkeit der kommunalen Verwaltung und
- Umweltqualität.

Die Kriterien für die Mikrostandortwahl zeigen ein differenziertes Bild:

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist nur für die Bereiche Industrie und Logistik ein sehr wichtiges Kriterium. Für alle Zweige ist jedoch die Anbindung an den örtlichen Verkehr ein sehr wichtiges Kriterium.

Für fast alle Zweige ist die planungsrechtliche Situation ein sehr wichtiges Kriterium. Flächenreserven und Grundstückspreise werden von einigen Zweigen als wichtig erachtet. Die Kriterien Grundstückszuschnitt, Altlasten, Arbeitskräfte, Wohnen/Wohnumfeld werden als wichtig genannt. Das Kriterium Verfügbarkeit war bei der Auswahl der möglichen Standortalternativen von großer Bedeutung.

Hinsichtlich der Kosten für Gebiete und Gebäude sind auf vorbereitender Planungsebene nur die Kriterien

- Altlasten und
- Ebenflächigkeit

relevant und aussagekräftig.

Erschließungstechnische Aspekte mit Kostenauswirkungen waren nach Vorgabe der Kommunen bei der Standortauswahl nicht primär zu berücksichtigen.

Die Standortanalyse der wirtschaftlichen Standortkriterien erfolgt innerhalb des Untersuchungsraums nach folgenden Kriterien:

- restriktionsfreie Nutzung durch ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen
- Nähe zur überregionalen Verkehrsachse, primär Bundesautobahn A 93, im Idealfall mit Schienenanschluss
- mindestens 30-40 ha Entwicklungspotenzial
- keine fachrechtlichen Schutzgebiete
- möglichst wenig Grundeigentümer
- möglichst wenig geneigte Fläche, erschließbar ohne Ortsdurchfahrten

Im Rahmen der Standortanalyse wurden alternative Flächen im direkten Umfeld der bestehenden Autobahnanschlussstellen aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt.

² Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (2002): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf

Mit dem bestehenden Bahnhof und Containerumschlagplatz in Wiesau sowie den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen östlich des Bahnhofs und der Erweiterungsoptionen Richtung Osten konnte ein Standort gefunden werden, der neben einem Bahnanschluss insbesondere auch über eine Straßenanbindung an die überregionale Autobahn A 93 ohne Ortsdurchfahrten verfügt. Die Standortentscheidung mündete auch in die genannte Zielfestlegung im Regionalplan.

Durch die Anbindung und Erweiterung einer bestehenden Gewerbebaufläche können landesplanerisch-raumordnerische Vorgaben und die bauplanungsrechtlichen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beachtet werden.

2.1.4 Lagegunst Schienenanschluss

Die geplante Elektrifizierung der Schienenstrecke von Hof über Marktredwitz und Schwandorf nach Regensburg schafft zu der wichtigen Westverbindung über Göttingen, Würzburg, Nürnberg, Regensburg und Passau in die osteuropäischen Länder eine östliche Alternativroute für den Güterverkehr, indem sie einen durchgehend elektrifizierten Laufweg zwischen Hamburg – Hof – Regensburg – Passau / München herstellt.

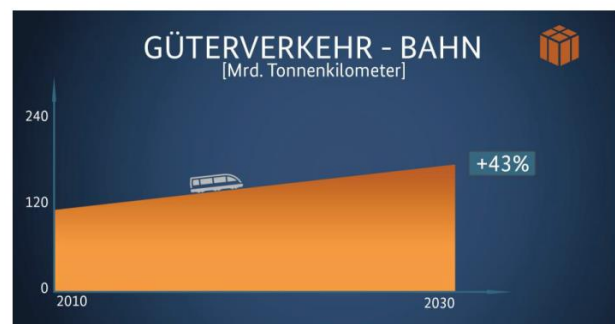
Wiesau liegt direkt auf der Strecke des Ostkorridors und hat daher eine sehr gute Schienenanbindung. Zudem bestehen am Bahnhof Wiesau ausreichend lange Gütergleise, so dass sich der Bahnhof in den vergangenen Jahren zum Güterumschlagplatz überdurchschnittlich weiterentwickelt hat.

2.1.5 Bedarf - Gewerbeschwerpunkt Warenumschiag und Güterverkehr

Bei einigen der wesentlichen, am interkommunalen Projekt beteiligten Kommunen hat sich die Situation ergeben, dass größere produzierende Betriebe ihren Warenumschiag vor Ort nicht mehr ausreichend bewerkstelligen können. Um für die Produktionsprozesse ausreichend Erweiterungsoptionen vorhalten zu können, ist bei einigen Betrieben die Auslagerung des Warenumschiags dringend.

Um eine städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Weiterentwicklung der wesentlichen Gewerbebetriebe der beteiligten Kommunen sicherzustellen, ist die Zentralisierung des Warenumschiags mit geeigneten, logistikerfahrenen Partnern in Zukunft zunehmend notwendig.

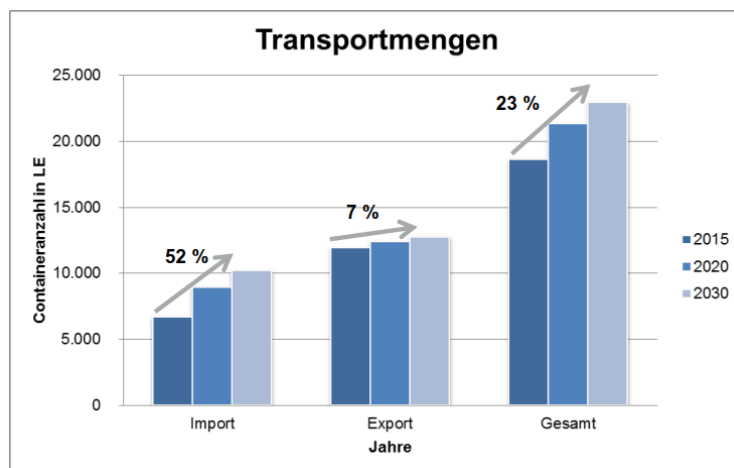
Mit der zentralen Lage in Europa ergeben sich im Landkreis erhebliche Anforderungen und Chancen hinsichtlich des Güterumschlages. Die Prognosezahlen für die Bundesrepublik können sowohl für den Güterverkehr auf der Straße wie auch auf der Schiene am stark wachsenden Wirtschaftsstandort zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Tschechischen Republik für die strategischen Entscheidungen zu Grunde gelegt werden:



Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), 2014

Die Umschlagfähigkeiten der wesentlichen Güterverkehrsterminals in Hof, Regensburg und in Wiesau verzeichneten in letzten Jahren hohe Zuwachsraten. Beim Güterverkehrszentrum in Hof stiegen die Ladeeinheiten von 60.000 auf 70.000 Stück, für das DUSS-Terminal & Bayernhafen in Regensburg konnten die Ladeeinheiten sogar von 135.000 auf 230.000 Einheiten gesteigert werden. Mit Eröffnung des Container-Terminals ZIEGLER in Wiesau waren bereits innerhalb von 5 Jahren über 15.000 Ladeeinheiten zu verzeichnen.

Eine Befragung des Logistik Kompetenz Zentrums (LKZ) Prien GmbH im Jahr 2015 bei 9 großen Unternehmen im Umkreis von 30-50 km von Wiesau hinsichtlich der zukünftigen Transportmengen ergab eine erwartete Steigerung der Containerzahlen um ca. 23 % bis zum Jahr 2030.



Quelle: LKZ Prien GmbH, 2016

Mit der bisher erkennbaren und prognostizierten Entwicklung sowie der verstärkten, interkommunale Zusammenarbeit ist eine Erweiterung der bestehenden Flächen östlich des Bahnhofes von Wiesau erforderlich.

Die in diesem Bereich bisher unbebauten Flächen umfassen ca. 15 ha, die Erweiterungsflächen umfassen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ca. 24 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet gewerbliche Entwicklungsflächen im Umfang von gut 26 ha inklusive der notwendigen Erschließungsflächen.

Für die am interkommunalen Projekt Beteiligten 10-13 Kommunen ergibt sich somit ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von ca. 2 – 2,5 ha pro Kommune.

Mit dem Geltungsbereich kann entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben die Mindestgröße von 30 ha nicht ganz erreicht werden. Die in den beteiligten Kommunen bestehenden Gewerbeflächenpotenziale dienen im Wesentlichen der Weiterentwicklung der örtlich ansässigen Betriebe sowie für nicht großflächige Neuansiedlungen.

Mit der gewählten Flächengröße des Geltungsbereiches kann die Erforderlichkeit einer konzentrierten, interkommunalen logistikorientierten Industriegebiets Entwicklung gerade noch entsprochen werden.

Der Bebauungsplan entspricht dem derzeit bestehenden Bedarf.

Für den gesamten Geltungsbereich bestehen bereits konkrete Anfragen, die in der Gemeindeverwaltung Wiesau dokumentiert und beim Landratsamt Tirschenreuth bekannt sind.

Die Bauleitpläne der Kommunen sollen nach § 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im gesamten Bereich östlich der Bahnlinie und nördlich der Tonwerkstraße im Parallelverfahren ist für eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

2.2 Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz

Westlich des Planungsgebiets befindet sich ein Container-Umschlagplatz am Bahnhof Wiesau. Für diesen Betrieb gibt es keine Genehmigungen nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Das Gelände wurde im Bereich des Bahngeländes nach eisenbahnrechtlichen Vorschriften genehmigt, da das Be- und Entladen von Gütern Bestandteil des Bahnverkehrs ist.

Südöstlich des Plangebiets besteht ein größerer, produzierender Betrieb. Bei der Fa. Wiesauplast handelt es sich um einen Thermoplastverarbeiter, für den es keine Auffangziffer im Anhang 1 der 4. BImSchV gibt. Damit bedarf der Gesamtbetrieb auch nicht der Genehmigung nach § 4 BImSchG. Das Gefährdungspotenzial für die Umwelt wird schon vom Gesetzgeber als nicht besonders hoch eingestuft. Mehr als die bekannte Baugenehmigung ist ebenfalls nicht verfügbar.

Beide Anlagen haben summarisch keine Darlegungspflicht nach den Vorschriften der Störfallverordnung und der Seveso-II-RL.

Im Bereich der Industriestraße Wiesau befinden sich darüber hinaus keine sonstigen Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Im Norden von Wiesau, westlich der Bahnlinie Wiesau-Marktrechwitz, am Ortsausgang Richtung Schönfeld befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Schotterwerkes eine kleines Altholzzwischenlager, das der Nummer 8.12.1.2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV zugeordnet ist und als immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig geführt wird. Fachlich befindet sich die Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs auf das hier betroffene Planungsgebiet.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine gutachterliche Untersuchung unter Berücksichtigung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gliederung in Industriegebietsflächen und Gewerbeflächen bzw. die Festsetzung von Lärm Emissionskontingenten ist im weiteren Verfahren auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu erwarten. Im weiteren Verfahren erfolgt auch die Prüfung, inwieweit Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidung von nachteiligen Luftverunreinigungen und Geruchsmissionen erforderlich sind.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung

In den Gemeindegebieten von Wiesau, der Stadt Mitterteich und der Stadt Waldsassen wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Umnutzung von Konversionsflächen bereits weitgehend ausgeschöpft.

Die vorliegende interkommunale Konzentrationsplanung dient auch dazu, durch den Anschluss an ein bestehendes, noch nicht vollständig bebautes Gewerbe- und Industriegebiet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bei den beteiligten Kommunen für großflächige Gewerbeentwicklungen zu vermeiden.

Zwischen der Planungsfläche und der Bahnlinie bestehen zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben noch kleinere, bisher nicht bebaute Teilbereiche. Diese Flächen stehen für das

beabsichtige städtebauliche Ziel, logistikorientierten Unternehmen in der Nähe eines Güterumschlagplatzes mit Bahnanschluss Zukunftsperspektiven zu bieten, um an den Produktionsstandorten die erforderlichen Erweiterungsflächen für die Produktion freizuhalten und somit den Flächenverbrauch in den beteiligten Kommunen zu vermeiden, nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Diese Nachverdichtungspotenziale sollen in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren baurechtlich abgesichert werden. Ziel ist es dabei, kleineren Betrieben und den bestehenden Betrieben ausreichend Erweiterungsoptionen zu bieten.

2.4 Planungsalternativen

Eine Einbeziehung von Flächen der bisher unbebauten Teilflächen zwischen dem Planungsgebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Bahnlinie wurde nicht weiterverfolgt, da die Zielstellung beider Bauleitpläne sowie die betroffenen Belange zu unterschiedlich sind.

Ein gemeinsames Verfahren wäre aufgrund der immensen Flächengröße zu komplex. Es wäre zu befürchten, dass die Realisierung der interkommunalen Konzentrationsfläche nicht im vorgeesehenen Zeitrahmen zu erreichen wäre.

Die Alternative, für den bereits wirksamen Teilbereich des Bebauungsplanes Wiesauer Weiher Ost auf eine Überdeckung durch die vorliegende Bauleitplanung zu verzichten wäre nicht sachgerecht, da eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche dann nur durch 2 Parallelverfahren möglich wäre.

Eine Reduzierung der Flächengröße wurde nicht weiter verfolgt, da bereits für einen großen Teil des Geltungsbereiches eine konkrete Anfrage vorliegt und für den Erweiterungsteil darüber hinaus Anfragen anderer Betriebe ergänzend vorliegen.

Eine Überplanung des vorhandenen Waldteiches mit Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird derzeit nicht weiterverfolgt, da die artenschutzrechtliche Bedeutung insbesondere am östlichen Ufer dagegen spricht.

Eine Alternative ohne die im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde nicht weiterverfolgt, da eine wirtschaftliche Erschließung der Gesamtfläche unverhältnismäßig erschwert würde und die Neuausweisung von Siedlungsflächen als Ausnahme nach der bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung möglich ist.

2.5 Konzeption

Großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe benötigen eine weitgehend flexible Bauungsmöglichkeit. Um die erforderlichen Anschlüsse sowohl an das überregionale Straßenverkehrsnetz als auch an den Güterumschlagplatz am Bahnhof Wiesau herzustellen, ist eine Ringverbindung mit Anschlüssen an die bestehenden Straßen im Norden und dem Süden des Planungsgebietes vorgesehen.

Durch die bestehenden Anfragen sind die innen liegenden Bauflächen weitgehend vorbelegt.

Zum topographischen Ausgleich wäre bei weitgehender Anforderung an die in der Flächengröße durchschnittlich von Geländeänderungen in einer Höhe von 3-4 m auszugehen. Dies stellt für ein derart großes Planungsgebiet eine akzeptable Größenordnung dar. Für die Entwässerung des Gebiets könnte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch moderate Geländeänderungen ein Tiefpunkt am südöstlichen Eck des Planungsgebietes mit entsprechender Vorreinigung und Drosselung vor Ableitung Richtung Wiesaubach erstellt werden. Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt im Laufe des Planaufstellungsverfahrens.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, um eine möglichst optimale Ausnutzung im Sinne des Flächensparens erreichen zu können. Die überbaubaren Flächen ermöglichen eine möglichst flexible Nutzung.

Die vorgesehenen, zulässigen Gebäudehöhen sind entsprechend den Anforderungen an die Eingliederung in das Landschaftsbild gestaffelt vorgeschlagen. Mit einer ausreichend breiten, öffentlichen Eingrünung am Ostrand des Baugebiets können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

Am Südrand ist für die öffentliche Erschließungsstraße eine begleitende Baumpflanzung vorgesehen. In diesem Bereich ist eine Erweiterung Richtung Süden längerfristig denkbar, dass somit hier Flächen für die Randeingrünung nicht zielführend sind.

Der vorhandene Teich ist zum Erhalt festgesetzt. Die Uferrandbereiche können ökologisch aufgewertet werden. Das vorhandene Biotop kann erhalten werden. Notwendige, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in den Randbereichen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie die Ersatzaufforstungsfläche werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im weiteren Verfahren auf externen Flächen durch die beteiligten Gemeinden nachgewiesen.

Im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Des Weiteren ist aufgrund bestehender Wohnnutzungen im bestehenden Gewerbegebiet in einem Bereich von 300 m Abstand ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die weiteren Flächen sind als Industriegebiet festgesetzt, Nutzungsbeschränkungen ergeben sich durch die erforderliche Lärmkontingentierung aufgrund der Wohnnutzungen im südlichen Teil von Wiesau und in Leugas. Lärmkontingente werden im weiteren Planaufstellungsverfahren ermittelt und festgesetzt.

3. Ziele der Raumordnung

3.1 Regionalplan:

Die Planungsfläche liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.

Die Fortschreibung des Regionalplans (in Kraft ab 01.2.2018) enthält im Kapitel B IV, Wirtschaft folgende zu beachtende, relevante **Ziele der Raumordnung**:

Ziel 1.4: *Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.*

Ziel 1.5: *Dem Fachkräftemangel als drohendes Standorthemmnis in allen Wirtschaftssektoren ist in allen Teilräumen im Zusammenwirken von öffentlichen Stellen, Verbänden und Unternehmen durch geeignete kooperative Maßnahmen entgegenzuwirken*

Ziel 1.11: *Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung:*

Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Wiesau und dessen Kooperation mit dem künftigen GVZ Weierhammer

Nach den **Grundsätzen B IV 1.9 und 1.10** sollen vorhandene Defizite der wirtschaftsnahen Infrastruktur zügig beseitigt werden und zur Stärkung und Weiterentwicklung der regionalen Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit soll ein gründerfreundliches Klima und innovatives Milieu geschaffen werden.

Die aus der Lagegunst als Teil der Europäischen Metropolregion Nürnberg und zwischen den Wirtschaftsräumen München und Prag resultierenden Wachstumspotenziale sollen insbesondere im Bereich der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen ausgebaut und für die Entwicklung der gesamten Region gezielt genutzt werden.

Nach dem **Grundsatz B IV 6.1** sollen die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden.

Die **Fortschreibung des Regionalplans** (in Kraft ab 01.2.2018) enthält im Kapitel B IV, Wirtschaft folgende zu berücksichtigende, relevante Grundsätze der Raumordnung:

6.1: Die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa sollen insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden.

Der Fortschreibungsentwurf vom 23.10.17 nennt (im Kapitel IX Verkehr) als ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, das in der Abwägung zu berücksichtigen ist:

(Z) 3.8 Das KLV-Terminal in Wiesau soll auf Dauer gestärkt und gesichert werden.

In der Begründung hierzu wird die Bedeutung dieses Belangs auch hinsichtlich der vorliegenden Bauleitplanung hervorgehoben:

Der bestehende KLV-Terminal (Kombinierter Ladungsverkehr) in Wiesau hat sich in kurzer Zeit zu einem wichtigen Wirtschaftsbetrieb und Arbeitgeber entwickelt. Er trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des nördlichen Teils der Region bei und spielt auch beim geplanten angrenzenden interkommunalen Industriegebiet eine wichtige Rolle.

Die vorliegende Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erforderlich, um die Ziele der Raumordnung, insbesondere das Ziel B IV Wirtschaft 1.11 umzusetzen.

Nach dem bisherigen Regionalplan B III 3.2 sollen die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Im Rahmen der Abwägung im weiteren Verfahren ist dieser nicht explizit als Ziel genannte Grundsatz dem genannten, konkret verorteten Ziel B IV 1.11 entsprechend gewichtet gegenüberzustellen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm:

Die Markt Wiesau liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (Stand zum 01.3.2018)) im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und bildet mit der Stadt Mitterteich ein gemeinsames Mittelzentrum.

Das LEP nennt folgende Ziele und Grundätze

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

(...) ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, (...)

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Im weiteren Planaufstellungsverfahren wird die Erschließungsplanung konkretisiert, mit den Fachbehörden abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan soweit erforderlich festgesetzt.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die bestehenden Anlagen ergänzend möglich.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Planungsfläche nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum des Marktes Wiesau, zum Teil ist ein Erwerb der im privaten Eigentum und im Staatseigentum befindlichen Flächen vorgesehen.

4.3 Auswirkungen

4.3.1 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf den **Naturhaushalt** und das **Landschaftsbild** sowie die Schutzgüter **Mensch, Kultur- und Sachgüter** werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren behandelt.

Erhebliche Auswirkungen sind auf das **Schutzgut Boden und Fläche** durch die großflächig zu erwartenden Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten. Durch die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen können diese Auswirkungen minimiert werden. Hierbei können auch mögliche Auswirkungen auf **gefährdete Tier- und Pflanzenarten** minimiert werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** können durch entsprechende Randeingrünungsmaßnahmen und Höhenfestsetzungen der zukünftigen baulichen Anlagen minimiert werden.

Die bestehende **Wasserfläche** inmitten der Planungsfläche mit einer angrenzenden **Biotopfläche** kann mit entsprechenden Pufferflächen erhalten werden.

Auswirkungen auf die **Gewässergüte** des Wiesaubaches sowie des Grundwassers können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und sind im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Erhebliche Auswirkungen auf die **Erholungsnutzung** sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet keine sehr hohe Bedeutung für die Naherholung aufweist.

4.3.2 Versorgung

Erhebliche Auswirkungen auf das **Wasserschutzgebiet** sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens und der Erschließungsplanung auszuschließen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Ausnahme von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nach § 4 Abs. 1 der Verordnung erteilt werden kann.

4.3.3 Gefahrenstoffe, Emissionen, menschliche Gesundheit

Auswirkungen durch **Emissionen** sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Im weiteren Planaufstellungsverfahren ist eine entsprechende schalltechnische Kontingentierung erforderlich, um für die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen ausreichend **Lärmschutz** zu berücksichtigen. Lokale Auswirkungen auf die Luftqualität können bei Ausweisung eines Industriegebiet nicht ausgeschlossen werden.

Derzeit sind im Planungsgebiet keine wesentlichen, in die Luft mit Schadstoffen stark emittierenden Betriebe vorhanden. Erhebliche, nachteilige Auswirkungen durch den Fahrverkehr können durch die Standortwahl mit überörtlichen Anschlüssen an das Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten weitgehend vermieden werden.

Auswirkungen auf das **Gefahrenpotenzial durch den Umgang mit Schadstoffen** können bei einem möglichen Industriegebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.3.4 Kulturgüter

Denkmäler sind im Planungsgebiet und im direkten Anschluss nicht betroffen. Der spätmittelalterliche Pechofen nordwestlich der Planungsfläche wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung nicht in erheblichem Umfang betroffen sein.

4.3.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

4.3.6 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne

Auswirkungen auf die **Forst- und Landwirtschaft** sind durch die Ausgleichsflächenbereitstellung und die Erhaltung der vorhandenen Wegeverbindungen nicht im erheblichen Umfang zu erwarten.

Auswirkungen können sich durch die im **Waldfunktionsplan** festgelegten Waldfunktionen ergeben. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist eine weitgehende Rodung der bestehenden Waldflächen erforderlich. Durch diese Nutzungsänderung (Rodung) wird im Rahmen der Konzentrationswirkung des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ein eigenes Verfahren zur Rodungserlaubnis durch einen wirksamen Bebauungsplan ersetzt. Voraussetzung hierzu ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die materiell-rechtlichen Vorgaben des BayWaldG zur Rodung ausreichend im Rahmen der Abwägung eingestellt und berücksichtigt werden.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der Planung entgegenstehende, nicht ausräumbare rechtliche Hindernisse von erheblichem Gewicht durch die Festlegung der Waldfläche im Waldfunktionsplan ergeben.

Unüberwindbare Planungsschranken sind derzeit nicht erkennbar, da die Umsetzung der Ziele der Raumordnung (zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets am Standort) einer abwägenden Betrachtung grundsätzlich nicht unterliegt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bei der konkreten Ausformulierung der Ziele der Raumordnung im Rahmen der Abwägung durch die örtliche Festlegung der zukünftigen Nutzungen der Belang der Waldfunktionen ausreichend zu ermitteln und entsprechend gewichtet in die weitere Abwägung einzustellen.

Die im Plangebiet bestehenden Waldflächen sind im **Waldfunktionsplan** mit den Funktionen **lokaler Immissionsschutz und Landschaftsbild** beinhaltet.

Die Definition **lokaler Immissionsschutz** dient dazu, schädliche Einwirkungen durch Gase, Stäube oder Aerosole auf zu schützende Bereiche wie Siedlungen, Erholungsgebiete sowie Land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Die Waldflächen liegen in der Regel zwischen den Emittenten und den schutzbedürftigen Objekten. Die bestehenden Industriebetriebe zwischen der Waldfläche und der Bahnlinie waren in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg als emittierende Betriebe zu bezeichnen. Durch den industriellen Strukturwandel und die Aufgabe der industriellen Nutzung der wesentlichen, emittierenden Betriebe in den vergangenen Jahren nahm die Schutzwirkung der Waldfläche gegenüber den nächstgelegenen, schutzwürdigen Objekten deutlich ab.

Durch die vorherrschenden Westwind lagen können die westlich der Bahn liegenden Wohngebiete nicht als Schutzobjekt bezeichnet werden. Als östlich der Waldfläche liegende Schutzobjekte kommen somit nur landwirtschaftliche Nutzflächen im Wesentlichen in Betracht. Die Bedeutung dieser Waldfunktionen ist somit deutlich reduziert und als gering einzuschätzen. Im Rahmen der weiteren Planaufstellung ist zu prüfen, ob der Erhalt des Waldes im Rahmen der Abwägung für die Luftreinhaltung von derartig hoher Bedeutung ist, dass eine Rodung grundsätzlich nicht in Betracht käme.

Wald mit besonderer Bedeutung für das **Landschaftsbild** dient der Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft. Die Waldfunktionen wird vor allem für das Landschaftsbild prägende Lagen und weithin sichtbare Waldränder vor allem in waldarmen Gebieten festgestellt.

Wiesau liegt als zentraler Ort innerhalb eines größeren Waldgebietes in einer erkennbaren Rodungsinsel:

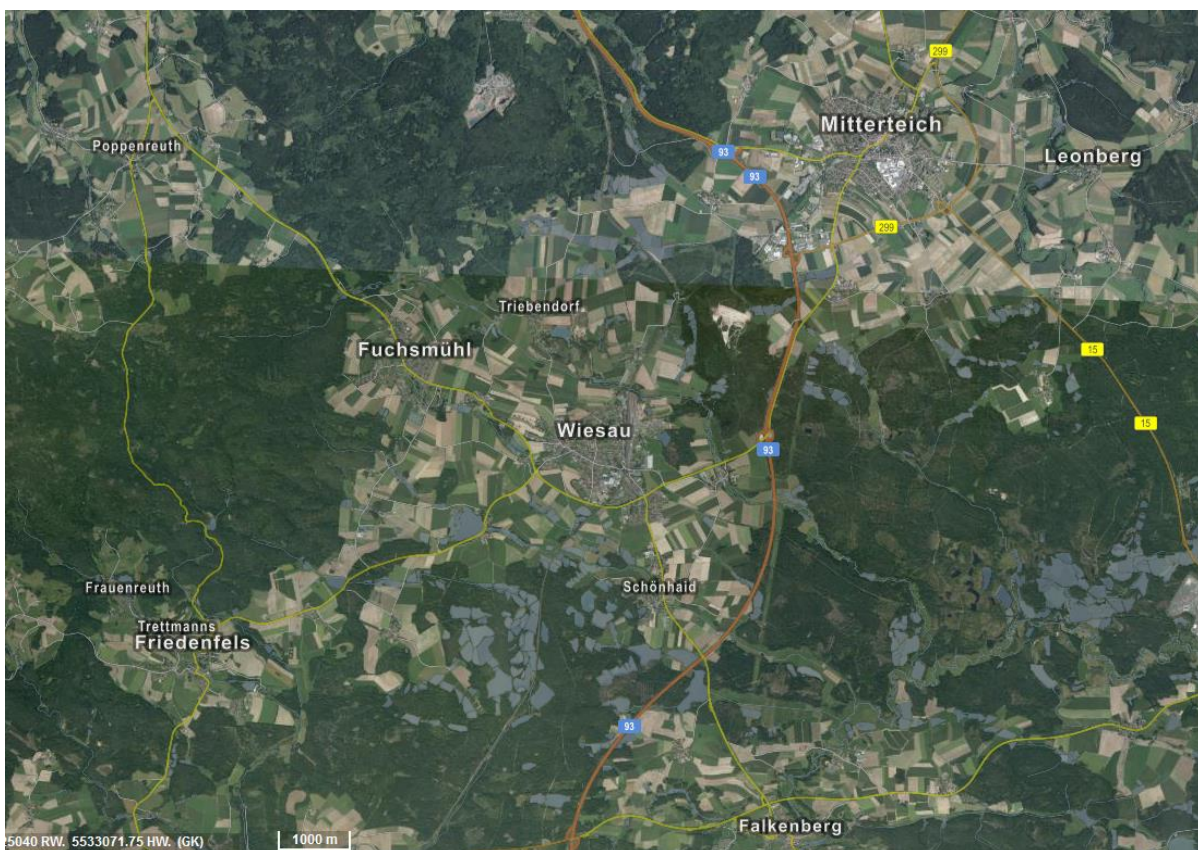


Abb: Lage von Wiesau innerhalb größerer Waldkomplexe, Quelle: BayernAtlasPlus

Im Wirkungsbereich der Planung sind im gesamten Gemeindegebiet und den angrenzenden Flächen größere, zusammenhängende Waldflächen und damit auch längere Waldrandstrukturen durchaus vorhanden. Die betroffene Waldfläche „Gstaudach“ ist als eine verbliebene Restinsel zwischen den südöstlichen Ausläufern des Fichtelgebirges und dem Großensterzer Wald im Bereich der Wondreb-Senke zu bezeichnen.

Landschaftsprägende Wirkung entfaltet diese Waldinsel vor allem Richtung Osten in die Tal- senke der Wiesau. Zudem besteht durch den vorhandenen Waldteich eine für das Stiftland typische Landschaftssituation. Die landschaftliche Situation zum Wiesautal hin ist im direkten Umfeld jedoch durch die zum Teil großflächigen, auffälligen landwirtschaftlichen Nebenge- bäude im Bereich Leugas vorgeprägt.

Die Auswirkungen auf die betroffene Waldfunktion Landschaftsbild können aus Sicht der Marktgemeinde Wiesau durch eine ausreichende Randeingrünung am östlichen Rand des Gebiets sowie durch einen Erhalt des Baumbestandes um den Waldteich kompensiert werden.

Ein Ersatz und Ausgleich der betroffenen Waldfunktionen erscheint zum derzeitigen Verfahrensstand im Rahmen der Abwägung grundsätzlich möglich.

4.3.7 Wirtschaft, Arbeitsplätze, Personen- und Güterverkehr und Rohstoffsicherung

Durch die Entwicklung der interkommunalen Gewerbebaufläche sind positive Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange des Güterverkehrs zu erwarten. Im direkten Umfeld der Gewerbebaufläche ist eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Durch die direkte Anbindung an den Güterumschlag am Bahnhof Wiesau sowie den Anschluss an die Autobahn A 93 ohne Ortsdurchfahrten sind erhebliche Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung nicht zu erwarten. Die angestrebte Zentralisierung des Warenumschatz kann an den Produktionsstandorten einzelner Gewerbebetriebe der am interkommunalen Projekt beteiligten Kommunen zur Verkehrsreduzierung beitragen, da bisher der Warenumschatz durch die dezentrale Logistik häufig zu konflikträchtigen Verkehr im Randbereich von Wohnnutzungen führt.

Belange der Rohstoffsicherung sind durch die Planungsfläche nicht betroffen.

4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Für die Planungsfläche erfolgte die Erhebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen geeigneten Biologen.

Das Waldgebiet der Planungsfläche ist intensiv forstwirtschaftlich genutzt und weist nach Angaben des Biologen keine überdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse auf.

Durch die festgestellten Quartierbäume ergäbe sich ein Ausgleichsbedarf der durch Fledermauskästen an geeigneten Stellen ausgeglichen werden kann.

Am bestehenden Waldteich ist das Vorkommen des Bibers dokumentiert. Durch den Erhalt des Teiches können erhebliche Auswirkungen weitgehend vermieden werden.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Libellenarten, Schmetterlinge, Käfer und Weichtiere konnte ausgeschlossen werden.

Im Planungsbereich und im weiteren Umfeld konnten insgesamt 56 Vogelarten nachgewiesen werden. Durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Durch den möglichen Erhalt des Waldteiches und entsprechender Gestaltung der Uferrandbereiche, eine strukturreiche Bepflanzung und Ausgestaltung der neuen Außenränder des Baugebiets und die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen können nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Im weiteren Verfahren wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fortgeschrieben.

4.5 Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

4.5.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der Planungsflächen beschränkt sich auf die bisher nicht bebauten Bereiche.

Eine Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 ist differenziert vorzunehmen:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Fichtenwald und nadelholzdominierte Waldbestände	mittel
	Feuchtwaldflächen, Verlandungsbereiche, Röhrichte und Seggenriede	hoch
	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	niedrig
Boden	Dauerbewuchs durch Grünland und Wald/Gehölzflächen, Wald mit Funktion Wasserschutz	mittel - hoch
Wasser	Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung unbekannt, Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund Dauerbewuchses (Grünland, Wald/Gehölzflächen),	mittel
	Oberflächengewässer mit Verlandungsbereichen	hoch
	Flächen im Wasserschutzgebiet	hoch
Klima/Luft	Lage mit mäßigem Luftaustausch, Flächen abseitig der Hauptwindrichtung, z. T. gewerbliche Nutzung bestehend, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima	niedrig
	Waldfunktion Immissionsschutz	hoch
Landschaftsbild	Waldflächen ohne exponierte Lage oder Kuppenlage, keine nennenswerte Fernwirkung, geringe Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Wege, Freileitungen und Gewerbeflächen im Westen (Ortsrandbereich)	mittel
	Intensivlandwirtschaft (strukturarm) zwischen Straßen, Waldflächen und Gewerbegebieten	niedrig
Zusammengefasst:		
Waldflächen mittel bis hoch,		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen niedrig		

4.5.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Nach den Festsetzungen ist ein Erhalt des Waldteiches, sowie der angrenzenden Uferbereiche inklusive des bestehenden, amtlich kartierten Biotops vorgesehen. Für Teile des Geltungsbereiches besteht ein wirksamer Bebauungsplan (Wiesauer Weiher Ost). Für die neuen Eingriffsflächen (ohne die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Eingriffsflächen	Fläche	Kompensationsfaktor (Spanne)	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Waldflächen	26 ha	0,8 - 1,0	20,8 – 26 ha
Intensivlandwirtschaft	0,7 ha	0,3 – 0,6	0,2 – 0,4 ha

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich ein Ausgleichsflächenumfang von ca. 21 bis 26,4 ha.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen ist innerhalb des Bebauungsplanes möglich. Für die weiteren, erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt die Zuordnung von der Gemeinde bereitgestellter, geeigneter Ausgleichsflächen oder der Ausgleich durch Ökowertpunkte im weiteren Planaufstellungsverfahren.

ANLAGE: UMWELTBERICHT - SCOPING

5. Umweltbericht

5.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Wesentliche Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, in interkommunaler Zusammenarbeit die Konzentration einer gewerblichen Bauflächen für flächenintensive Betriebe im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete östlich der Bahnlinie in Wiesau vorzunehmen.

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

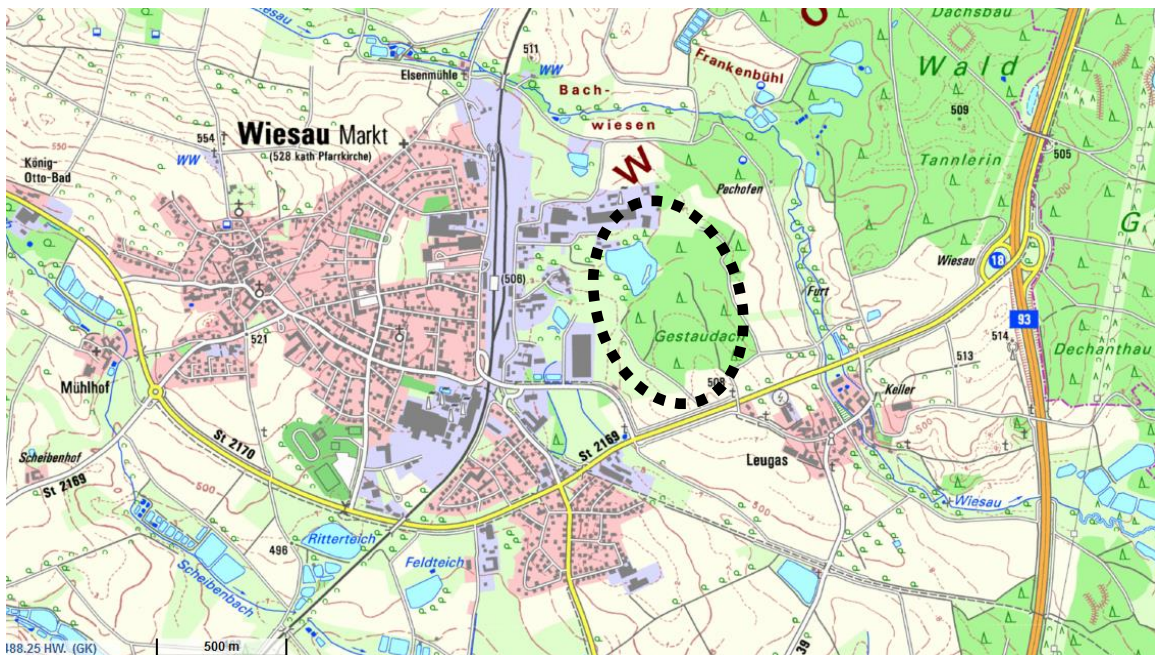


Abb.: Lage der Änderungsfläche (Quelle: TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

Der Planungsbereich umfasst insgesamt ca. 31 ha. Knapp 27 ha sind an Neuentwicklungsflächen (ohne naturschutzfachliche Aufwertungsflächen) vorgesehen.

5.1.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

erfolgt im weiteren Verfahren

5.1.2 Ziele des Landschaftsplans

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

5.1.3 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Gegenüber dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat sich keine Änderung von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten ergeben.

Innerhalb der Planungsfläche erfolgte die Aktualisierung der amtlichen Biotopkartierung.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Planungsfläche ist weitgehend forstwirtschaftlich als Nadelwald genutzt. Innerhalb der Planungsfläche besteht ein größerer Waldteich mit einer angrenzenden, kleineren Biotopfläche (Verlandungsbereich). Im südlichen Bereich sind auch landwirtschaftlich intensiv genutzte Teilflächen vorhanden. Die Erhebungen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten durch einen Biologen ergaben ein durchschnittliches Artenspektrum.

Der nordöstliche Teilbereich der Waldflächen liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Angaben zum Bodenaufbau sowie zum Grundwasserstand liegen derzeit noch nicht vor.

Kulturgüter oder Bodendenkmäler sind durch die Planungsfläche nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Siedlungsgebiete sind das Dorfgebiet in Leugas mit einer minimalen Entfernung von gut 100 m und einer maximalen Entfernung von gut 1 km.

Die bestehenden Wohnnutzungen an der Schönhaider Straße in Wiesau liegen durchschnittlich mindestens 350 m von der Neuplanungsfläche entfernt.

Der Ortskern von Wiesau westlich der Bahnlinie liegt in einer Entfernung von mindestens 500 m zur Neuplanungsfläche.

Die nächstgelegenen, im Gewerbegebiet bestehenden Wohnnutzungen liegen mind. 200 m von den vorgesehenen Gewerbeflächen entfernt.

Die bestehenden Wohnnutzungen sind durch die Bahnanlagen sowie die bestehenden gewerblichen Betriebe und die vorhandenen Straßen vorbelastet.

Im Ort Leugas bestehen Geruchsvorbelastungen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Angaben über Vorbelastungen oder Altlasten liegen derzeit nicht vor.

Die Planungsfläche ist topographisch nicht exponiert. Lediglich vom Talraum der Wiesau aus ist ein leicht ansteigender Talraum hin zur östlichen Kante des Planungsgebietes erwähnenswert.

Das Orts- und Landschaftsbild von Osten aus kommend ist jedoch durch die bestehenden, zum Teil großflächigen landwirtschaftlichen Anlagen im Bereich Leugas sowie die Staatsstraße mit entsprechenden Geländeeinschnitten und Brückenbauwerken vorgeprägt.

Der östliche Teil der Planungsfläche ist durch die bestehenden Gewerbebetriebe vorgeprägt. Orts- und Landschaftsbild weisen in diesem Bereich keine nennenswerten Qualitäten auf.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die bestehende planungsrechtliche Situation unverändert.

In der Neuplanungsfläche wäre eine Weiterführung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

5.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

erfolgt im weiteren Verfahren

5.6 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

erfolgt im weiteren Verfahren

5.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

5.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

5.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

erfolgt im weiteren Verfahren

5.11 Planungsalternativen

Die Alternative, für den bereits wirksamen Teilbereich des Bebauungsplanes Wiesauer Weiher Ost auf eine Überdeckung durch die vorliegende Bauleitplanung zu verzichten, würde zu keinen veränderten Auswirkungen auf die Umweltbelange führen.

Eine Reduzierung der Flächengröße wurde nicht weiter verfolgt, da bereits für einen großen Teil des Geltungsbereiches eine konkrete Anfrage vorliegt und für den Erweiterungsteil darüber hinaus Anfragen anderer Betriebe ergänzend vorliegen.

Eine Überplanung des vorhandenen Waldteiches mit Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird derzeit nicht weiterverfolgt, da die artenschutzrechtliche Bedeutung insbesondere am östlichen Ufer dagegen spricht.

Eine Alternative ohne die im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde nicht weiterverfolgt, da eine wirtschaftliche Erschließung der Gesamtfläche unverhältnismäßig erschwert würde. Durch die unmittelbare Nähe des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets wären bei Verzicht auf diese Planungsflächen dennoch Auswirkungen bei Unfallereignissen nicht vollständig auszuschließen.

5.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser nicht bekannt.

5.13 Zusätzliche Angaben

5.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgte die Erhebung durch einen fachlich geeigneten Biologen. Im weiteren Planaufstellung Verfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgesehen.

Eine schalltechnische Untersuchung durch einen geeigneten Fachgutachter ist vorgesehen.

Bei Bedarf ist eine verkehrstechnische Prognose durch einen geeigneten Gutachter im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vorgesehen.

Angaben zum Bodenaufbau sowie zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

Weitere Gutachten sind derzeit nicht vorgesehen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Erschließungsplanung die Belange des Bodenschutzes und des Wasserschutzes ausreichend berücksichtigt.

5.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

5.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

erfolgt im weiteren Verfahren

5.14 Zusammenfassung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.15 Quellenangaben

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **Baugesetzbuch (BauGB)** „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 2004 (BGBl. I S. 3634)
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **BayDSchG** „Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist“
- **BayNatSchG** „Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist“
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** "Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist"
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**, fortgeschrieben 1.3.2018
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Raumordnungsgesetz** "Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist"
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **UVPG** „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"