

# Deckblattänderung **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Wiesau**

**Sondergebiet Interkommunale Gewerbefläche  
für Logistik Wiesau**

**Begründung**  
mit Umweltbericht



**Markt Wiesau**

1. Bürgermeister Toni Dutz  
Marktplatz 1  
95676 Wiesau

Verfahren nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

**Fassung vom 23.05.2019**

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ **DIPL. ING. (FH)**  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Sinzing, den .....

## Verfahrensschritte

### VERFAHRENSSCHRITT

### ZEITRAUM

Änderungsbeschluss

\_\_ . \_\_ . \_\_

mit Bekanntmachung vom \_\_ . \_\_ . \_\_

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB \_\_ . \_\_ . \_\_ – \_\_ . \_\_ . \_\_

mit Bekanntmachung vom \_\_ . \_\_ . \_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger

bis \_\_ . \_\_ . \_\_

öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

mit Schreiben vom \_\_ . \_\_ . \_\_

und einer Fachstellenbesprechung als Scopingtermin

am \_\_ . \_\_ . \_\_

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

\_\_ . \_\_ . \_\_ – \_\_ . \_\_ . \_\_

mit Bekanntmachung vom \_\_ . \_\_ . \_\_

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher

bis \_\_ . \_\_ . \_\_

Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

mit Schreiben vom \_\_ . \_\_ . \_\_

Feststellungsbeschluss

\_\_ . \_\_ . \_\_

Wiesau, den \_\_ . \_\_ . \_\_

Markt Wiesau

( Siegel )

\_\_\_\_\_  
Toni Dutz,  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit Bescheid Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_ . \_\_ . \_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der Markt Wiesau hat die Genehmigung am \_\_ . \_\_ . \_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Wiesau, den \_\_ . \_\_ . \_\_

Markt Wiesau

( Siegel )

\_\_\_\_\_  
Toni Dutz,  
1. Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension des Änderungsgebiets.....</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Planerfordernis .....</b>	<b>6</b>
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	6
2.1.2	Interkommunale Zusammenarbeit.....	7
2.1.3	Standortanforderungen an neue gewerbliche Entwicklungsflächen, Standortentscheidung .....	8
2.1.4	Lagegunst Schienenanschluss .....	10
2.1.5	Bedarf - Gewerbeschwerpunkt Warenumsschlag und Güterverkehr (Logistik) .....	10
2.1.6	Standortcharakter Wiesau-Ost.....	12
<b>2.2</b>	<b>Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung .....</b>	<b>15</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>16</b>
<b>2.5</b>	<b>Städtebauliche Gesamtkonzeption .....</b>	<b>17</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>17</b>
<b>3.1</b>	<b>Regionalplan: .....</b>	<b>17</b>
<b>3.2</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm:.....</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>Infrastruktur, Erschließung .....</b>	<b>21</b>
<b>4.2</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>23</b>
<b>4.3</b>	<b>Auswirkungen .....</b>	<b>23</b>
4.3.1	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.....	23
4.3.2	Versorgung, Wasserschutzgebiet.....	23
4.3.3	Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung .....	26
4.3.4	Lärmschutz .....	26
4.3.5	Sonstige Gefahrenstoffe.....	28
4.3.6	Kulturgüter.....	28
4.3.7	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	28
4.3.8	Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne.....	28
4.3.9	Wirtschaft, Arbeitsplätze, Personen- und Güterverkehr und Rohstoffsicherung .....	32
<b>4.4</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>32</b>
<b>4.5</b>	<b>Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....</b>	<b>34</b>
4.5.1	Bedeutung für den Naturhaushalt .....	34
4.5.2	Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	35
4.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	35
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>36</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>36</b>
<b>5.2</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bauleitplanes .....</b>	<b>36</b>
5.2.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	37
5.2.2	Ziele des Landschaftsplans.....	37
5.2.4	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes .....	39
<b>5.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....</b>	<b>39</b>

<b>5.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung – bis hier bearbeitet .....</b>	<b>40</b>
<b>5.5</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>40</b>
5.5.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	40
5.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	41
5.5.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	42
5.5.4	Schutzgut Wasser .....	42
5.5.5	Schutzgut Klima/Luft .....	44
5.5.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	45
5.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	46
5.5.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten.....	46
5.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	46
<b>5.6</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>47</b>
<b>5.7</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>48</b>
<b>5.8</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....</b>	<b>48</b>
<b>5.9</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen .....</b>	<b>48</b>
<b>5.10</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>48</b>
<b>5.11</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>49</b>
5.11.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	49
5.11.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	49
<b>5.12</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>50</b>
<b>5.13</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....</b>	<b>50</b>
<b>5.14</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>51</b>
5.14.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren .....	51
5.14.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	52
5.14.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	52
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>53</b>

## Anlagen

# 1. AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Lage und Dimension des Änderungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt östlich von Wiesau.

Die Flächen befinden sich im Anschluss an ein bestehendes bzw. baurechtlich gesichertes Industriegebiet im Osten von Wiesau.

Die Flächen der Deckblattänderung sind bisher weitgehend forstwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen sind landwirtschaftlich genutzt.

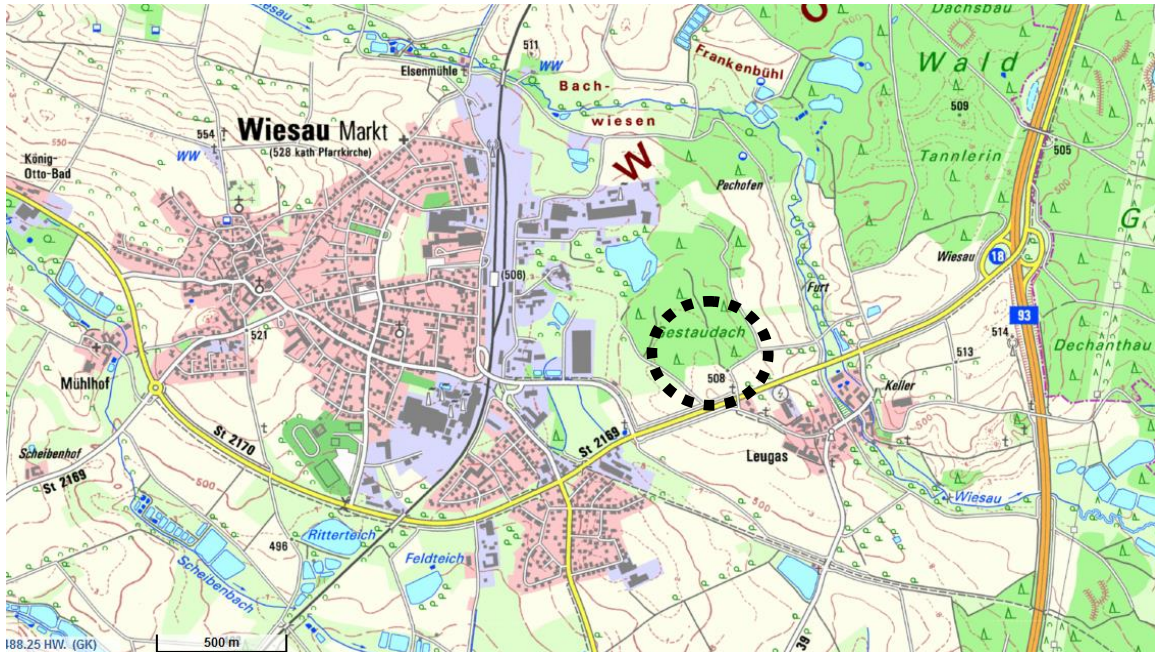


Abb.: Lage der Änderungsfläche (Quelle: TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 14 ha.

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Wiesau wurde im Jahr 2008 geändert. Im Bereich der vorliegenden Änderung sind Flächen für die Forstwirtschaft und in einem kleinen Teilbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich wurden Waldfunktionen aus dem Waldfunktionsplan übernommen.

Im Anschluss an den Änderungsbereich besteht eine Wasserschutzgebietsverordnung. Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb des Wasserschutzgebietes.

# 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 hätte<sup>1</sup>.

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 unbeplanten Außenbereich erforderlich.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erforderliche Konkretisierung mit räumlicher Abgrenzung des Ziels, ein interkommunales Gewerbegebiet als Sondergebiet für Logistik 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.

---

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

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.<sup>2</sup>

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<sup>3</sup> 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.

---

<sup>2</sup> Statistische Daten zum Verfahrensbeginn 2018

<sup>3</sup> Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (2002): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf



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.

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.

Im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes umfasste die interkommunale, gewerbliche Baufläche noch den gesamten Bereich östlich anschließend an das im Flächennutzungsplan

dargestellte Industriegebiet bis zur Grenze des Wasserschutzgebietes. Der vorliegende Entwurf umfasst aufgrund einer aktuellen Anfrage für eine gewerbliche Logistik nur den südlichen Bereich der gesamten, langfristig geplanten Änderungsfläche.

#### 2.1.4 Lagegunst Schienenanschluss

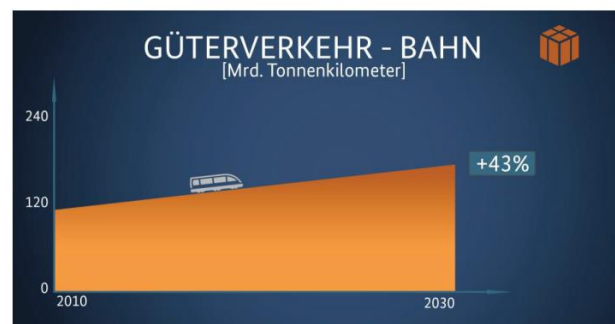
Die geplante Elektrifizierung der Schienenstrecke von Hof über Marktredwitz und Schwandorf nach Regensburg schafft zu der wichtigen Westverbindung über Göttingen, Würzburg, Nürnberg, Regensburg und Passau in die osteuropäischen Länder eine östliche Alternativroute für den Güterverkehr, indem sie einen 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 Warenumschlag und Güterverkehr (Logistik)

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

Um eine städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Weiterentwicklung der wesentlichen Gewerbebetriebe der beteiligten Kommunen sicherzustellen, ist die Zentralisierung des Warenumschlags 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:

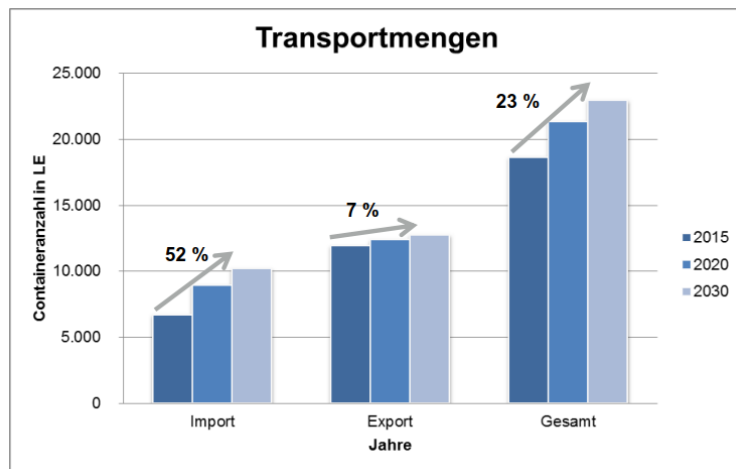


Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), 2014

Die Umschlagstätigkeiten 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 Transport-

mengen 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 24 ha. Es ergibt sich somit insgesamt ein gewerbliches Entwicklungspotenzial von knapp 40 ha.

Für die am interkommunalen Projekt Beteiligten 10-13 Kommunen ergibt sich somit ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von ca. 3-4 ha pro Kommune in der langfristig angestrebten Ausbaustufe. Mit dem vorgesehenen Entwicklungspotenzial kann entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben die Mindestgröße von 30-40 ha gerade erreicht werden. Für den südlichen Bereich (in vorliegendem Entwurf dargestellte Sonderbaufläche) bestehen konkrete Anfragen von im Landkreis ansässigen Produktionsfirmen.

Die in den beteiligten Kommunen bestehenden Gewerbeflächenpotenziale dienen im wesentlichen der Weiterentwicklung der örtlich ansässigen Betriebe sowie für nicht großflächige Neuansiedlungen.

### 2.1.6 Standortcharakter Wiesau-Ost

Die städtebauliche Grundstruktur in Wiesau teilt sich entlang der Bahnlinie in die Gewerbeschwerpunkte östlich der Bahnlinie sowie die gemischt und wohnbaulich genutzten Schwerpunkte westlich der Bahnlinie. Mit einer Längenausdehnung von ca. 1.000 m umfasst das Bahnhofs-gelände einige Gütergleise und ein bestehendes Containerterminal.



Abb.: Luftbild mit Bahnhof Wiesau, Quelle: BayernAtlas Plus 2017

Tonwerk, Porzellanfabrik und Bekleidungsfabrik prägten die frühe gewerbliche Entwicklung im Osten von Wiesau, begünstigt durch die Bahnlinie. Textilhandel, Kunststoffverarbeitung und die Herstellung elektronischer Geräte kamen neben Bau- und Natursteinbetrieben dazu.

Das gesamte Industriegebiet östlich der Bahnlinie entstand ohne verbindliche Planung. Im südlichen Teil um das ehemalige Dampfsägewerk Zehendner begann die Bebauung etwa um 1890. Der nördliche Teil ist mit Ausnahme der ehemaligen Dampfziegelei (etwa 1890) erst nach dem Zweiten Weltkrieg Industriegebiet geworden. Dort befand sich in der Nachkriegszeit bis etwa 1952 das Flüchtlingslager.<sup>4</sup>

Die Quartiere östlich der Bahnlinie und nördlich der Tonwerkstraße sind heute überwiegend gewerblich genutzt. Für den Markt Wiesau stellen diese Bereiche die wichtigsten Gewerbefläche mit einer Vielzahl von Betrieben und Arbeitsplätzen dar. Zuletzt wurden für ein neues

<sup>4</sup> BUSL, STEINBERGER (1984), Chronik des Marktes Wiesau



Werk der Wiesauplast das Industriegebiet erweitert. Die Bahnlinie stellt eine städtebauliche Zäsur innerhalb des Ortsgefüges dar.

Die Flächen östlich des Bahngeländes stellen derzeit den größten, im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblichen Bestands- und Entwicklungsbereich mit Nachverdichtungspotential dar. Der vorhandene Bahnhof, das bestehende Cargo-Center, die in einem Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung des gesamten Areals im Rahmen eines Sondergebiets Auto- bzw. nun Holzumschlag Richtung Norden, die günstige verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem ohne Ortsdurchfahrten sowie die Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten lassen den gesamten Bereich als überörtlich bedeutsamen, äußerst attraktiven Bereich für die gewerbliche Entwicklung erscheinen. Das gesamte Areal östlich der Bahnlinie besitzt somit erhebliches, überörtlich bedeutsames Entwicklungspotenzial. Der gesamte Planungsbereich östlich der Bahnlinie ist somit von erheblicher Bedeutung für die interkommunale Zielvorstellung, einer ansonsten eher strukturschwachen Region entsprechend den landesplanerischen und politischen Zielvorgaben gleichwertiger Lebensbedingungen in Stadt und Land durch die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen in interkommunale Zusammenarbeit Entwicklungsperspektiven zu sichern.

Die genannte Standortgunst und die bestehende interkommunale Zusammenarbeit zeigen, dass die Weiterentwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden baurechtlich gesicherten Gebiete sinnvoll und erforderlich 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 ist für eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig erforderlich. Der Flächennutzungsplan bietet die Grundlage für die Überplanung des bisher weitgehend ungeplanten Bestands und die Neuplanung zur Weiterentwicklung der bestehenden, auf Ebene der Bebauungsplanung gesicherten Industriegebietsflächen:

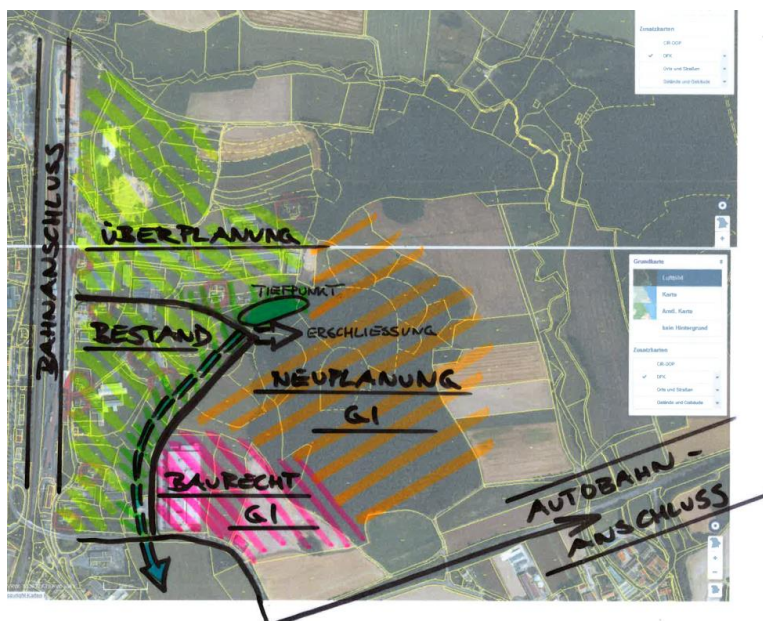


Abb.: langfristige Entwicklungsstruktur, Darstellung Planverfasser

## 2.2 Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz

Die vorliegende Änderung in ein Sondergebiet ist Teil einer Gesamtentwicklungskonzeption einer gewerblichen Entwicklung östlich der Bahnlinie. Um die komplexen Zusammenhänge zwischen den bestehenden baulichen Nutzungen, den eisenbahnrechtlich genehmigten Nutzungen entlang der Bahnlinie und den kurzfristigen und längerfristigen Entwicklungsflächen städtebaulich geordnet hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der schutzwürdigen Nutzungen beurteilen zu können, wurden frühzeitig in Abstimmung mit der Fachbehörde am Landratsamt geeignete Fachgutachter eingeschaltet.

Ziel war es, bereits auf Ebene der unverbindlichen, vorbereitenden Bauleitplanung das Zusammenwirken der zukünftigen Nutzung und der schutzwürdigen Nutzungen zu bewerten und die entsprechenden Entscheidungen und Flächenzuordnungen so zu treffen, dass auch längerfristig der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt östlich der Bahnlinie entwicklungsfähig bleibt.

Hierbei war insbesondere die Erhebung eines ausreichenden Abwägungsmaterials hinsichtlich der Lärmauswirkungen erforderlich.

Eine Reduzierung der lärmtechnischen Betrachtungen auf das im vorliegenden Entwurf vorgesehene Sondergebiet wäre mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung kaum vereinbar. Somit war es erforderlich, die im vorangegangenen Kapitel aufgezeigte, längerfristige Entwicklungsstruktur einer lärmtechnischen Betrachtung zu unterziehen.

Westlich des Änderungsbereiches 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.

Im direkten westlichen Anschluss an die Änderungsfläche (innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Wiesauer Weiher Ost) befindet sich zwischen der Wiesauplast und dem Änderungsbereich eine derzeit im Bau befindliche Logistikhalle der Firma Ziegler. Eine Erweiterung der im Bau befindlichen Halle in Richtung des Änderungsbereiches ist mittelfristig vorgesehen.

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

Im Nahbereich der Industriestraße Wiesau befinden sich (mit Ausnahme des Ofenkachelwerks Hark) keine sonstigen Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Im Norden von Wiesau, westlich der Bahnlinie Wiesau-Marktredwitz, 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.

Nach frühzeitiger Beteiligung der Fachbehörden am Landratsamt bestand die Forderung, die Belange des Lärmschutzes bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausreichend zu prüfen. Hinsichtlich der im Umfeld vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen erfolgte eine Abstimmung des beauftragten Schallgutachters mit der Fachstelle am Landratsamt.

Im Laufe des Änderungsverfahrens haben sich die möglichen Ansiedlungen innerhalb des nun vorliegenden Änderungsentwurfes konkretisiert. Zudem war im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung festzustellen, dass aufgrund der vorliegenden, schutzwürdigen Nutzungen in

Leugas und an der Schönhaider Straße in Wiesau die uneingeschränkte Entwicklung eines Industriegebiets nicht möglich sein wird.

Der Bericht Nummer 1348 \_ 1 des Gutachters ab consultans<sup>5</sup> in der Anlage 1.2 vorläufig vorgenommene Flächenaufteilung und Lärmkontingentierung zeigt, dass im Änderungsbereich mit einem Kontingent von 60/45 dB tags/nachts die Nutzung als Sondergebiet gewerbliche Logistik möglich ist. Die im Sondergebiet vorbereitete Ansiedlung von zwei im Landkreis ansässigen Betrieben dient dazu, die Logistik der jeweiligen Firma zu konzentrieren. Innerhalb des Sondergebietes dürfte mit den ermittelten Emissionskontingenten eine verkehrsintensive Logistik (sogenannte Cross-Docking-Logistik) im Dreischichtbetrieb nicht möglich sein. Diese Art der Logistik ist jedoch nicht städtebauliches Ziel der beteiligten Kommunen.

Die Umsetzung der konkreten Lärmemissionskontingente erfolgt dann auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes war nur festzustellen, ob die beabsichtigten Firmenansiedlungen innerhalb des Sondergebiets aus lärmtechnischen Gründen grundsätzlich möglich sein werden.

### **2.3 Vorrang der Innenentwicklung**

zwischen der Änderungsfläche und der Bahnlinie bestehen einige Flächen für eine Nachverdichtung oder die Innenentwicklung. Die Flächen befinden sich jedoch überwiegend in Privateigentum, sodass eine zeitnahe Nachverdichtung schwierig ist.

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 direkten Anschluss an ein bestehendes, weitgehend bebautes Gewerbe- und Industriegebiet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bei den beteiligten Kommunen für großflächige Gewerbeentwicklungen zu vermeiden.

---

<sup>5</sup> ab consultans, 27.01.2019, Flächennutzungsplanänderung interkommunale Gewerbefläche Wiesau, Landkreis Tirschenreuth, Anlage zur Begründung

## 2.4 Planungsalternativen

Nach der städtebaulichen Standortanalyse vor Beginn der Bauleitplanung durch die beteiligten Kommunen verblieben entlang der Bundesautobahn A 93 nur 4 mögliche Standorte:

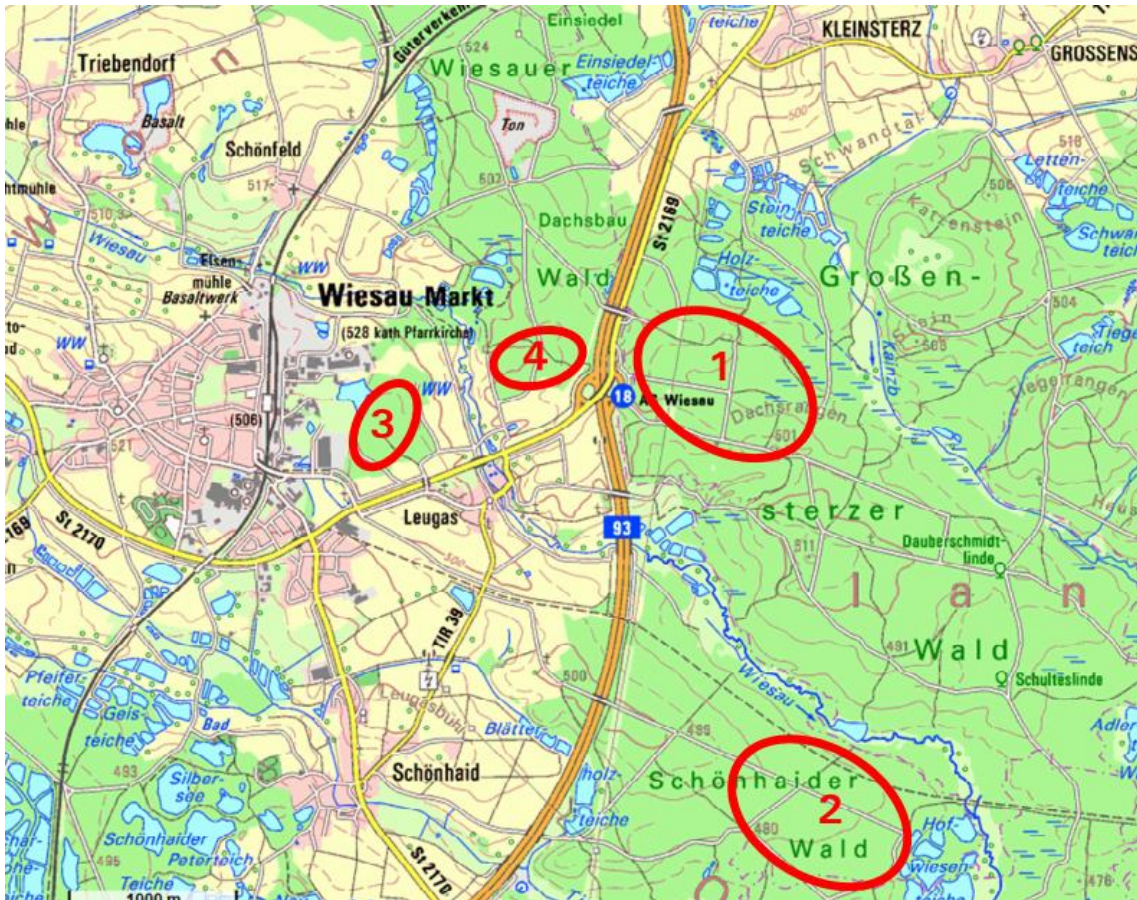


Abb.: Alternativstandorte der städtebaulichen Voruntersuchung

Die Alternative direkt an der Autobahnanschlussstelle Wiesau (1 und 4) wurde konkreter untersucht. Aufgrund schwieriger naturschutzfachlicher Voraussetzungen und ungünstige topographischer Verhältnisse wurde dieser Standort nicht weiter verfolgt.

Der Standort 2 im Schönhaider Wald wurde wegen der schwierigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht weiter verfolgt.

Der Standort 4 wurde wegen entgegenstehender, anderer Nutzungsinteressen nicht weiter verfolgt.

Durch die mögliche Siedlungsanbindung, die in Aussicht gestellten Grunderwerbsmöglichkeiten sowie die Anschlussmöglichkeit an vorhandene Infrastruktureinrichtungen ist der Standort 3 Wiesau Ost am besten geeignet.

Für den Standort 3 bestand die Alternative, auf Ebene des Flächennutzungsplanes das gesamte Gebiet ausgehend von den überwiegend gewerblichen Nutzungen östlich der Bahnlinie aus zu entwickeln. Diese Alternative eine städtebaulichen Gesamtkonzeptes soll langfristig weiterverfolgt werden. Derzeit besteht jedoch vorwiegend Bedarf im südlichen Teil des Gesamtkonzeptes im Anschluss an den Bebauungsplan Wiesauer Weiher Ost für eine gewerbliche Logistik der bei den Mitgliedsgemeinden der interkommunalen Kooperation ansässigen Betriebe.



Die Überplanung des weitgehend gewerblich bebauten Areals östlich der Bahnlinie bedingt eine komplexe, verbindliche Bauleitplanung. Die Erweiterung des im Planentwurf vorgesehenen Sondergebiets für gewerbliche Logistik Richtung Norden soll zu einem späteren Zeitpunkt insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Wasserschutzgebietes weiterverfolgt werden.

Um eine zielgerichtete, auf den Bedarf der im Landkreis ansässigen Firma ausgerichtete Bauleitplanung zu gewährleisten, wird das ursprüngliche Ziel, ein (weitgehend) uneingeschränktes Industriegebiet zu entwickeln aufgegeben. Insbesondere die Berücksichtigung der nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie die Belange des Wasserschutzgebietes bedingen diese Alternative.

## 2.5 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Die städtebaulichen Entwicklungsflächen gliedern sich weitgehend in 2 Teilbereiche. Der westliche Bereich im direkten Anschluss an die Bahnlinie ist weitgehend bebaut. In diesem Bereich ergeben sich durch die vorgesehene Verlängerung der Straße am Industriepark bis zur Otto-Kärner-Straße Möglichkeiten kleinerer Nachverdichtungen und zum Lückenschluss innerhalb der bestehenden, gewerblichen Flächen.

Daran östlich angrenzend besteht die Möglichkeit einer interkommunalen, neuen Entwicklungsfläche für eine gewerblich-industrielle, logistikorientierten Entwicklung. Für die Anbindung an den bestehenden Schienenanschluss und das Güterterminal wären grundsätzlich 3 Möglichkeiten denkbar:

Im Norden durch die Verlängerung der Otto-Kärner-Straße, im mittleren Bereich am Nordrand der Fa. Wiesauplast sowie im südlichen Teil durch eine neue Erschließungsstraße von der Tonwerkstraße aus in das Entwicklungsgebiet. Für die neue Entwicklungsfläche könnte somit ein Ringschluss zum bestehenden Schienenanschluss und den Güterverkehrszentrum hergestellt werden.

Zudem kann für den überörtlichen Straßenverkehr mit der Erschließungsstraße im südlichen Teil ein direkter Autobahnanschluss ohne Ortsdurchfahrten realisiert werden.

Für die bestehenden Betriebe in den beteiligten Kommunen besteht somit auch eine gute, straßentechnische Erreichbarkeit des interkommunalen Gebiets.

Die Entwässerung des Gebiets ist über die bestehenden Teichanlagen sowie den östlich der Planungsfläche tiefer liegenden Wiesaubach sowie das derzeit im Bau befindliche Regenrückhaltebecken westlich der Änderungsfläche grundsätzlich möglich.

## 3. Ziele der Raumordnung

### 3.1 Regionalplan:

Die Planungsfläche liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.

**Grundsatz A 2.4:** *Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung in gemeinsam berührten Belangen soll die Entwicklung der Region unterstützen. Insbesondere soll eine intensiviertere Zusammenarbeit zwischen den Zentralen Orten und Ihren umliegenden Gemeinden angestrebt werden.*

Die vorliegende Änderung dient dazu, diesen Grundsatz bei der gewerblichen Entwicklung in die Praxis umzusetzen.

Die Fortschreibung des Regionalplans (RP, in Kraft ab 01.2.2018) enthält im Kapitel B IV, Wirtschaft folgende zu beachtende, relevante **Ziele und Grundsätze 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*

**Grundsatz 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 Weiherhammer*

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.

*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.*

**Die 27. Änderung** vom 11.05.18 nennt (im Kapitel IX Verkehr) als ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung, einen Grundsatz, der in der Abwägung zu berücksichtigen ist:

**(G) 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 und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere den Grundsatz 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, Grundsatz B IV 1.11 entsprechend gewichtet gegenüberzustellen.

### **3.2 Landesentwicklungsprogramm:**

Die Markt Wiesau liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP, 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.

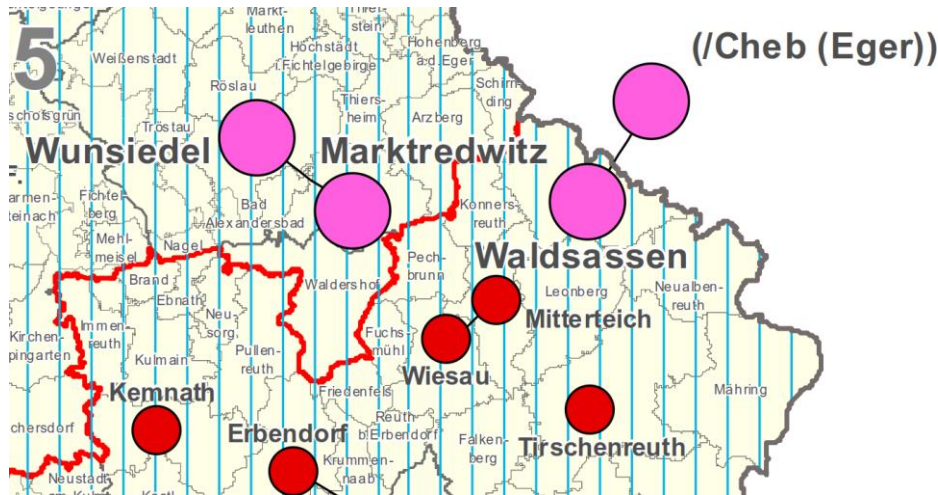


Abb.: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm vom 01.3.2018

Darüber hinaus sind folgende landes- und regionalplanerische Vorgaben für die vorliegende Planung von Belang:

Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen - auch grenzüberschreitend -

- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden. (LEP 1.4.4 G)

Die Voraussetzungen zur Sicherung und weiteren Entwicklung von Industrie und Gewerbe sollen vorrangig durch interkommunale Kooperationsformen geschaffen werden:

- kooperative Standortvermarktung,
- interkommunale Gewerbeflächenentwicklung,
- regionale Flächenpools. (RP 6 B IV 3.2 G)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)

Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. (LEP 5.4.2 G)

Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für (...) den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. (RP 6 B III 3.1)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (LEP 7.2.1 G)

Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. (LEP 7.2.2 G)

### **Zusammenfassung**

Die vorliegende Änderung entspricht den Landes- und regionalplanerischen Vorgaben und dient dazu, die im Grundsatz angesprochene Stärkung des Güterverkehrszentrums Wiesau als restriktionsarmer Sonderstandort mit überregionaler Attraktivität für gewerbliche Ansiedlungen zu stärken und durch die interkommunale Konzentration die Zersiedelung der Landschaft an anderen Stellen der beteiligten Kommunen zu vermeiden.

Die Planung kann zur Verwirklichung der landesplanerischen Ziele von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen (LEP 1.1.1 Z), der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (LEP 2.2.5 G) sowie der vorrangigen Entwicklung von Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf (LEP 2.2.4 Z) beitragen. Als Mittelzentrum (gemeinsam mit Mitterteich) ist Wiesau überdies geeignet, überörtliche Arbeitsmarktfunktionen zu übernehmen.

Eine vertragliche Vereinbarung der beteiligten Kommunen am interkommunalen Projekt ist vorbereitet und wird bis zur Wirksamkeit der Planänderung abgeschlossen.

## **4. Wesentliche Auswirkungen**

### **4.1 Infrastruktur, Erschließung**

Die bestehenden, weitgehend gewerblich genutzten Flächen östlich der Bahnlinie verfügen über einen überregional bedeutsamen Schienenanschluss für den Güterverkehr.

Die Sondergebietsfläche kann an die bestehenden Straßen angebunden werden. Durch die bereits ausgebaute Zufahrt im südlichen Teil von der Tonwerkstraße aus ist eine Straßenanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Für die Dimensionierung erfolgte eine Verkehrsnachfrageprognose durch den Fachgutachter Herrn Diplom-Ingenieur Pressler der Firma GEO.VER.S.U.M.

Die verkehrstechnische Untersuchung der Knotenpunkte im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes zeigt, dass die Entwicklung eines gewerblichen Logistikzentrums an diesem Standort an das bestehende Verkehrssystem angebunden werden kann.

Die Einmündung des Sondergebiets an die Tonwerkstraße ist bereits für die zur Ansiedlung vorgesehenen Firmen ausreichend dimensioniert. Die für das Sondergebiet vorgesehene Firma hat die voraussichtlichen Fahrbewegungen angegeben.

Die Anzahl der vorläufige prognostizierten Fahrbewegungen der im bisherigen Bebauungsplanangebot Wiesau Weiher Ost ansässigen Firma (inklusive Erweiterung) sowie der für das Sondergebiet vorgesehenen Firma entspricht in etwa der vom Gutachter Pressler angesetzten Best Case Szenario.

Zur überschlägigen Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurden von der Fa. GEO.VER.SUM im Oktober 2018 folgende überschlägige Daten auf Grundlage des sogenannten Bosserhoff-Verfahrens für ein Gewerbe- und Industriegebiet auf die Planungsfläche des Vorentwurfs von ca. 24 ha bezogen ermittelt. Die angesetzten 24 ha waren zum Vorentwurf bisher nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die 24 ha setzen sich zusammen aus dem im Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung verfolgten 17 ha Industriegebietsfläche sowie ca. 7 ha bestehendes Industriegebiet im westlichen Anschluss im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Wiesauer Weiher Ost:

Prognosefall	Kfz-Fahrten			davon Schwerverkehr >3,5t		
	min	max	Durchschnitt	min	max	Durchschnitt
BEST-case	1140	5370	3255	197	975	586
WORST-case	856	12744	6800	202	3200	1701

Dem Planverfasser liegen durch die für die Ansiedlung vorgesehene Firma innerhalb des nun im südlichen Teil weiterverfolgten Sondergebiets überschlägig ermittelte Prognosezahlen vor.

Eine Umrechnung der Prognose von 110 Lkw-Bewegungen pro Tag auf das Gesamtgebiet sowie unter dem Ansatz von 200-450 zukünftigen Mitarbeitern ergibt sich überschlägig eine tägliche Verkehrsmenge von ca. 200 Lkw-Fahrten pro Tag sowie von ca. 800 PKW-Fahrten pro Tag. Dies entspräche einer Gesamtbelastung von ca. gut 1.000 Kfz Bewegungen.

Entsprechend der Verkehrsnachfrageprognose des Fachgutachters liegen die zu erwartenden Mitarbeiterzahlen sowie die zu erwartenden Fahrbewegungen des Schwerverkehrs somit im Minimum-Bereich der Best-Case Annahme. Für diesen Fall wurde auch die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Tonwerkstraße mit der ST 2169 untersucht. Für diesen Fall sind keine Umbaumaßnahmen an diesen Knotenpunkt erforderlich, da die Leistungsfähigkeit mit B bewertet ist.

Trotz der Änderung der Gebietskategorie von Gewerbe-/Industriegebiet auf Sondergebiet gewerbliche Logistik sind die angegebenen Zahlen plausibel und für die Planungsebene Flächennutzungsplan ausreichend. Durch die beiden für die Ansiedlung vorgesehenen Firmen wird keine übliche, verkehrsentensive oder Cross-Docking-Logistik angestrebt. Vielmehr handelt es sich um die Lagerhaltung und Kommissionierung der hergestellten Produkte von im Landkreis ansässigen Produktionsfirmen ohne Einlagerung von Fremdwaren.

Die Straßenanbindungen an den bestehenden Güterumschlagsplatz am Bahnhof sind gegebenenfalls entsprechend dem zu erwartenden Verkehr auszubauen. Durch die vorgesehene Elektrifizierung der Bahnlinie und der damit verbundenen, höheren Zugtaktung ist die zu erwartende Umschlagsteigerung für den Bereich des Schienenverkehrs möglich. Mit dem bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Tonwerkstraße ist eine Anbindung der neu Planungsfläche an den Ort Wiesau gut möglich.

Mit dem im langfristigen Konzept möglichen Straßenringschluss zwischen den bestehenden Straßen im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet und den Neuplanungsflächen im östlichen Teil werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Entwicklungsflächen auch an den ÖPNV zukünftig anzubinden.

Für die technische Erschließung ist für den Bereich der Abwasserentsorgung durch die Kläranlage Wiesau ausreichend Kapazität vorhanden. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers bestehen Vorplanungen mit Nutzung vorhandener Rückhaltebereiche sowie einer gedrosselten Ableitung Richtung Wiesaubach am südlichsten Rand des bestehenden Wasserschutzgebiets. Die Möglichkeit einer Versickerung wird derzeit geprüft, die bisherigen Untersuchungen zeigen jedoch unterschiedliche Bodenarten auf. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist somit zu erwarten, dass auch insbesondere unter der Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes das Niederschlagswasser überbauter und versiegelter Flächen nur vollständig zurückgehalten, gedrosselt und vorgereinigt an die bestehende Vorflut abgegeben werden kann.

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

## 4.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die neue Planungsfläche nicht vorgesehen. Die Flächen im Änderungsbereich 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 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 auf Bebauungsplanebene minimiert werden. Die ortsgestalterischen notwendigen Randeingrünungen an der Südseite und der Ostseite der Änderungsfläche sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auswirkungen auf die **Gewässergüte** des Wiesaubaches sowie des Grundwassers können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und sind im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen. Gegenüber dem Vorentwurf der Deckblattänderungen wurden Flächen, die im Wasserschutzgebiet liegen, nicht mehr weiter verfolgt. Mit den konkreten Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan ist es nach Rücksprache mit den beteiligten Fachgutachtern möglich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ausgeschlossen werden können (siehe auch nachfolgendes Kapitel).

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

### 4.3.2 Versorgung, Wasserschutzgebiet

Durch den Verzicht auf gewerbliche Bauflächen innerhalb des Wasserschutzgebiets können Auswirkungen auf das Schutzgebiet und die Trinkwasserqualität weitgehend minimiert werden.

Die Schutzgebietsverordnung steht der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

Durch die Ermessensentscheidung beim Erlass der Schutzgebietsverordnungen musste die vollziehende Stelle das Ermessen pflichtgemäß ausüben und sich u. a. insbesondere am Zweck der einschlägigen Ermächtigung orientieren. Bei der Ausgestaltung der einzelnen Schutzanordnungen der Verordnung hatte das Landratsamt nach Maßgabe des Zwecks des § 19 Abs. 1 und 2 WHG a.F. insbesondere

- das Gebot, dass eine Wasserschutzgebietsverordnung Ausdruck einer sachgerechten Abwägung der zu schützenden öffentlichen Interessen und der gegenläufigen privaten Belange zu sein hat ,

- die Forderung, dass einer Wasserschutzgebietsverordnung ein nachvollziehbares, positives Schutzkonzept zugrunde liegen muss,
- die Anforderung, dass vom Normgeber eingegangene Kompromisse die Schutzwirkung der Verordnung nicht wesentlich mindern und auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar sind

zu beachten.

Bei der Zielsetzung von Wasserschutzgebietsverordnungen, die der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung dienen, ist zu bedenken, dass die Verfügbarkeit gesundheitlich unbedenklichen und geschmacklich ansprechenden Trinkwassers in ausreichender Menge ein Rechtsgut von herausragendem Rang darstellt. Grundwasser, aus dem Trinkwasser gewonnen werden soll, verdient deshalb besonders hohen Schutz.

Vor dem Hintergrund des gesetzlich flächendeckend vorgegebenen hohen Schutzniveaus für das Grundwasser dient die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets dazu, in vorsorgender Weise für typischerweise besonders gefährliche Handlungen und Vorgänge unabhängig vom Nachweis eines konkret drohenden Schadenseintritts die Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Beeinträchtigungen des Grundwassers weiter herabzusetzen

Die Ausübung eines der öffentlichen Verwaltung beim Erlass von Rechtsverordnungen nach § 19 WHG a.F. zustehenden Ermessens muss sich daran messen lassen, ob die Behörde ein "nachvollziehbares Schutzkonzept" verfolgt. Werden die von ihr bei der Ausgestaltung der Verordnung getroffenen Entscheidungen (z. B. bei der räumlichen Abgrenzung von Wasserschutzgebieten) diesem Konzept nicht gerecht, kann der Festsetzung des Wasserschutzgebiets die nach Maßgabe des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gebotene Eignung fehlen. (Bayerischer VGH, Urteil vom 27.11.2012 - 22 N 09.2974).

Der Markt Wiesau geht davon aus, dass eine "positive Schutzkonzeption" der Abgrenzung zugrunde lag, d.h. sie dem unter den örtlichen Gegebenheiten bestmöglichen - dabei aber auch notwendigen - Schutzziel so nahe kommen wie möglich.

Aus dem Gebot, einen unter Berücksichtigung entgegenstehender Rechtsgüter "angemessenen" Schutz zu gewähren, folgt - ebenso wie aus dem Grundsatz der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange -, dass eine Wasserschutzgebietsverordnung zwar einen effektiven, nicht stets aber den optimalen Grundwasserschutz bewirken muss.

Es ist davon auszugehen, dass bereits die Wasserschutzgebietsverordnung und die Abgrenzung des Schutzgebiets sowohl eindeutige als auch sachlich zutreffende Aussagen darüber enthält, welchen Anforderungen bauliche Anlagen im Interesse des Grund- und Trinkwasserschutzes genügen müssen, deren Errichtung aufgrund eines künftig zu erlassenden Bebauungsplans zulässig wird, weil nur so ausreichend gewährleistet ist, dass dieser Belang bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB ausreichend berücksichtigt wird.

Herausragende Bedeutung kommt den in einer Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Aussagen vor allem auch deshalb zu, weil den Staatsbehörden kaum andere Möglichkeiten zu Gebote stehen, um (präventiv) sicherzustellen, dass von baulichen Anlagen, deren Errichtung ein Bebauungsplan in den Zonen III A oder III B eines Wasserschutzgebiets erlaubt, keine Gefahren für das Grund- und Trinkwasser ausgehen: Weder unterliegt ein aus einem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan selbst einem Genehmigungserfordernis, noch bedürfen Bauvorhaben, die in seinem Geltungsbereich verwirklicht werden sollen, einer Baugenehmi-



gung, sofern die in Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BayBO aufgeführten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Marktgemeinde Wiesau geht deshalb mit der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes davon aus, dass Bauleitplanungen (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne mit entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließungsplanung) außerhalb des Schutzgebietes zu keinen Gefahren für das Trinkwasser führen.

Um im Eigeninteresse vor Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Annahme zu bestätigen, hat der Markt Wiesau ein geeignetes Fachbüro mit einem hydrogeologischen Gutachten beauftragt, um die erforderlichen Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes zum Schutz des Trinkwassers zu ermitteln bzw. festzustellen, ob durch das geplante Gebiet nachteilige Auswirkungen auf die Gewinnungsbrunnen zu erwarten sind.

Das Gutachten kommt in der Schlussfolgerung zum Ergebnis, dass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage zu erwarten sind. Ein möglicher Schadensfall mit z. B. Freisetzung wassergefährdender Stoffe innerhalb des gewerblichen Sondergebiets Logistik hat keine Wirkung auf die Trinkwassergewinnungsanlage, da sich das geplante Gebiet außerhalb des Zustroms befindet. Die hohe bis sehr hohe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gewährleistet einen guten bis sehr guten Schutz des Grundwasserleiters. Die festgestellten Beimengungen an Jungwasser in den Trinkwasserbrunnen zeigen keine anthropogenen Beeinflussungen, was die Wirksamkeit des Wasserschutzgebietes belegt.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass unüberwindbare Hürden die Realisierbarkeit der Bauleitplanung gefährden. Innerhalb des Sondergebiets ist weitgehend die Ansiedlung einer im Landkreis ansässigen Produktionsfirma mit einer zentralen Logistikhalle vorgesehen. Die Firma verwendet keinerlei wassergefährdende Stoffe beim Betrieb der zentralen Logistik.

Mit den auf Bebauungsplanebene möglichen Festsetzungen in Anlehnung an Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, RiStWag 2016 können sowohl die öffentlichen, notwendigen Verkehrsflächen sowie auch die im Sondergebiet erforderlichen privaten Verkehrsflächen so ausgebildet werden, dass keinerlei Oberflächenwasser Richtung Wasserschutzgebiet fließt.

Zudem bestehen Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene, das gesamte Gelände höhenteknisch so zu gestalten, dass Erdaufschlüsse oder Abgrabungen bis in den Bereich möglicherweise unbekannte, mit dem Wasserschutzgebiet korrespondierenden Schichten- und Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden.

Die bautechnische Gründung der erforderlichen Bauwerke ist mit Bodenplatten ohne Aufschluss tiefer liegender Bodenzonen bis in den Grundwasserbereich grundsätzlich möglich.

Gegenüber der bisherigen, ausgeübten Land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich nachzeitigem Kenntnisstand zumindest auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Hinweise auf eine zunehmenden Gefahren für das angrenzende Wasserschutzgebiet.

Das hydrogeologische Gutachten ist in der Anlage Bestandteil der Begründung.

### **4.3.3 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung**

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.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt vom beauftragten Büro AB Consultants ein Immissionsschutztechnisches Fachgutachten vor.<sup>6</sup>

in der Zusammenfassung ist festzustellen, dass gemäß den Angaben zu den Verkehrsdaten und bei Annahme, dass Wiesau eine eher geringe Vorbelastung besitzt (Typus Kleinstadt mit geringer Belastung), davon auszugehen ist, dass auch die Gesamtbelastung eingehalten wird.

Die Neuentwicklung großflächiger gewerblicher Bauflächen auf bisher forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen kann zu lokal geänderten klimatischen Bedingungen führen. Großflächige Bebauungen und Versiegelungen können eine zusätzliche Erwärmung im direkten Umfeld bedingen. Durch grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können diese Auswirkungen minimiert werden.

Die Filterfunktion des bestehenden Waldes in der Neuplanungsfläche wird bei Umwandlung in gewerbliche Bauflächen entfallen. Auswirkungen sind vor allem im direkten Umfeld zu erwarten, im weiteren Umfeld sind durch die bestehenden, unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **4.3.4 Lärmschutz**

Für die Neuentwicklungsflächen östlich des Bestandsgebietes sind die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen in Leugas sowie die bestehenden, einzelnen Wohnnutzungen in Wiesau östlich der Bahnlinie relevant.

Die Wohnnutzungen in Leugas liegen weitgehend topografisch in einer Mulde, so dass auch unter Berücksichtigung des Abstandes zwischen dem Plangebiet und Leugas günstige Voraussetzungen für einen ausreichenden Lärmschutz durch Kontingentierung der Neuplanungsfläche vorliegen.

Die in den überwiegend gewerblich genutzten Flächen östlich der Bahnlinie eingestreuten Wohnnutzungen sind durch eine Kontingentierung in der Neuplanungsfläche ausreichend zu berücksichtigen. Mit den Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen durch abschirmende Gebäudestellungen oder Lärmschutzwällen im großzügigen Neuplanungsgebiet können sowohl die schutzwürdigen Belange der Wohnsplitter wie auch eine ausreichende flexible Gewerbenutzung im Neuplanungsgebiet erreicht werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die langfristige Bestandssicherung der überwiegenden gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Bestandschutzes rechtmäßig bestehender Wohnnutzungen. Die Möglichkeit der sogenannten „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht auf Ebene des Bebauungsplanes grundsätzlich, wird derzeit von der Gemeinde jedoch nicht favorisiert. Die vereinzelt Wohnnutzungen östlich der Bahnlinie entstanden in einem historischem Gewerbe- und Industriegebiet.

---

<sup>6</sup> Ab consultants, 27.01.2019, Bericht Nummer 1348 \_ 1 Flächennutzungsplanänderung interkommunale Gewerbefläche Wiesau, Landkreis Tirschenreuth

Die ehemals industriellen Nutzungen mit nicht unerheblicher, diverser Emission haben sich in der Nachkriegszeit zu weniger belastigenden und störenden Betriebsformen gewandelt.

Derzeit ist in Teilbereichen eine Tendenz zu großflächigen gewerblichen Nutzungen erkennbar. Die Lagegunst am Ostrand von Wiesau mit dem direkten Bahnanschluss sowie die gute verkehrstechnische Anbindung an das überörtliche Fernstraßennetz bewirken den gesamten Bereich östlich der Bahnlinie in Wiesau primär gewerblich industriell zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies ist bereits in der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes so vorbereitet.

In den vergangenen Jahren konnte bereits eine Reduzierung der Wohnnutzungen und somit auch eine Konfliktminderung zum Gewerbe und Wohnen erreicht werden. Dieses Ziel wird von der Gemeinde weiterverfolgt. Eine Mischbauflächenentwicklung in diesem Bereich wäre nicht zielführend, vielmehr würden die Konflikte zu den nicht mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen und den Wohnsplittern verschärft. Derzeit dürfte auch kein faktisches Mischgebiet vorliegen, der den Anteil der Wohnnutzungen flächenmäßig und anteilmäßig nicht den für ein Mischgebiet erforderlichen Anteil umfasst. Darüber hinaus sind einige der vorhandenen Gewerbenutzungen nicht mischgebietskonform.

Kleinere, in sich städtebaulich als Quartier zu bezeichnende Teilflächen mit gewerblicher Nutzung nach § 6 BauNVO liegen eher nicht vor. Die vorhandene Erschließung sowie die zum Teil großflächigen Gewerbegrundstücke lassen auf eine Gemengelage innerhalb eines historischen Gewerbe-/Industriegebietes schließen. Die Gemeinde hält es deshalb für erforderlich, neben den bisher unbebauten Neuentwicklungsflächen in einem weiteren Änderungsverfahren auch das Bestandsgebiet östlich der Bahnlinie durch die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne (mit gegebenenfalls notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes) entsprechend der städtebaulichen Ziele neu zu ordnen und die bestehenden Konflikte zu minimieren.

Für die Überplanung der bisher nicht durch Bebauungspläne bestehender Flächen ist eine schalltechnische Untersuchung durch ein geeignetes, für Messungen zugelassenes Fachbüro beauftragt. Nach Rücksprache mit den Fachbehörden am Landratsamt Tirschenreuth war eine umfassende Betrachtung des gesamten gewerblich genutzten Quartiers mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierbei wurde auch die immissionsschutzrechtliche Situation der eisenbahnrechtlich genehmigten Nutzungen auf den Bahnflächen mit einbezogen werden. Auf die Darlegungen im Kapitel **2.2 Städtebaulicher Trennungsgrundsatz** wird verwiesen.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt vom beauftragten Büro AB Consultants ein Immissionsschutztechnisches Fachgutachten vor.<sup>7</sup>

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit Festsetzung der in Gewerbegebieten üblichen (und für die vorgesehenen Ansiedlungen vermutlich ausreichenden) Emissionskontingenten die Umsetzung des Flächennutzungsplanes auf Ebene des Bebauungsplanes möglich ist. Die für den Änderungsbereich vorgesehene gewerbliche Logistik ist nach Rücksprache mit dem zur Ansiedlung vorgesehenen Firmen weitestgehend ausschließlich im Tagbetrieb vorgesehen und somit hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen gewerbegebietstypisch.

Auch hinsichtlich des zukünftigen Verkehrslärms resultiert nach der schalltechnischen Untersuchung keine Maßnahmenrelevanz entsprechend der hilfsweise zur Beurteilung der Lärmimmissionen herangezogenen Verkehrslärmschutzverordnung.

---

<sup>7</sup> Ab consultants, 27.01.2019, Bericht Nummer 1348 \_ 1 Flächennutzungsplanänderung interkommunale Gewerbefläche Wiesau, Landkreis Tirschenreuth

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der in den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehende Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im späteren Bebauungsplan. Eine konkrete Festsetzung von Festsetzung von Emissionskontingenten (L<sub>EK</sub>) im bereits im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren ist aufgrund der fehlenden Gebietsschärfe und der fehlenden Differenzierungsmöglichkeiten nicht zielführend. Vielmehr ist nach aktueller Rechtsprechung sicherzustellen, dass mindestens eine nicht unwesentliche Teilfläche innerhalb des für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebiets ohne lärmtechnische Einschränkungen nutzbar ist. Aufgrund der vorgesehenen Baugebiets als Sondergebiet ist eine detaillierte Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Lärmemissionskontingenten auf Bebauungsplanebene auch ohne gebietsinterne Gliederung möglich.

Aus dem, dem zukünftigen Sondergebiet zuzuordnenden Verkehr resultiert keine Maßnahmenrelevanz entsprechend der hilfsweise zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Schallgutachten herangezogenen Verkehrslärmschutzverordnung.

#### 4.3.5 Sonstige Gefahrenstoffe

Auswirkungen auf das **Gefahrenpotenzial durch den Umgang mit Schadstoffen** können bei einem möglichen Sondergebiet Logistik nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die konkreten Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene werden jedoch dazu beitragen, dass entsprechend den derzeit angefragten Betriebsansiedlungen keine Gefahrstoffe in der gewerblichen Logistik gelagert oder genutzt werden.

Bei Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln und Stand der Technik, wie Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Branchenregelungen für Gefahrstoffe, Gefahrstoff-Informationssysteme, Seveso-III- Richtlinie<sup>8</sup> etc. sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### 4.3.6 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.

#### 4.3.7 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

#### 4.3.8 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.

---

<sup>8</sup> RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES, vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

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 Rahmen der Abwägung 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 und Grundsätze 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 Westwindlagen können die westlich der Bahn liegenden Wohngebiete nicht als Schutzobjekt bezeichnet werden. Als östlich der Waldfläche liegende Schutzobjekte kommen nur landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der nächstgelegene Ort Leugas in Betracht. Für den Schutz des Ortes Leugas vor den ursprünglichen Immissionen aus dem alten Industriestandort östlich der Bahnlinie in Wiesau sind aufgrund der nicht mehr vorliegenden, emittierenden Betriebe die Funktionen entfallen.

Für die möglicherweise aus dem neuen Baugebiet entstehenden Emissionen ist im Rahmen des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen und Zuordnungen der jeweiligen Teilflächen auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend Vorsorge zu treffen.

Die Bedeutung dieser Waldfunktionen ist somit deutlich reduziert und als gering einzuschätzen.

Im Rahmen der Abwägung ist somit nicht erkennbar, dass die Funktionen für die Luftreinhaltung von derartig hoher Bedeutung sind, 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:

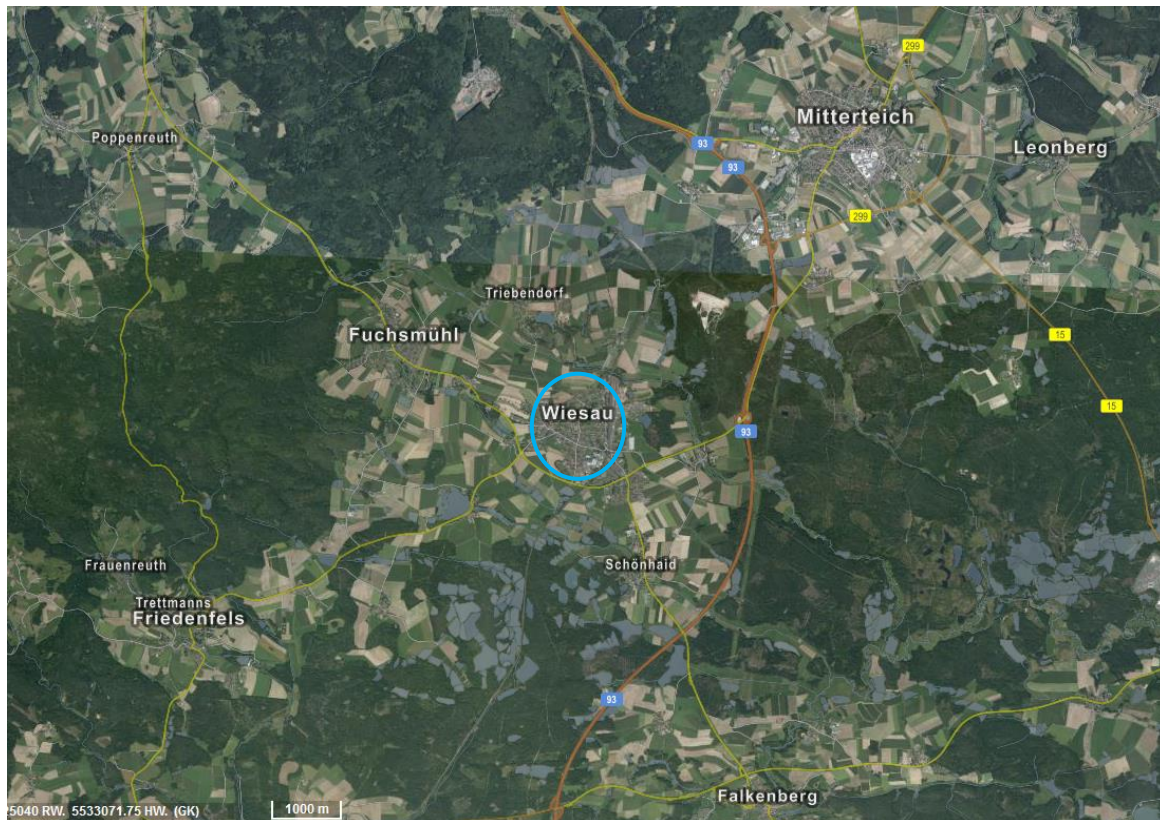


Abb: Lage von Wiesau innerhalb größerer Waldkomplexe, Quelle: BayernAtlasPlus

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 Nebengebäude im Bereich Leugas vorgeprägt. Die Auswirkungen auf die betroffene Waldfunktion Landschaftsbild können aus Sicht der Marktgemeinde Wiesau durch eine ausreichende Rand-eingrünung am östlichen Rand des Gebiets sowie durch einen Erhalt des Baumbestandes um den Waldteich kompensiert werden.





Abb.: Blick von Westen auf die Neuplanungsfläche: Vorbelastungen sind durch die gewerblichen Nutzung vorhanden



Blick von Osten auf die Neuplanungsfläche: Die bewaldete Planungsfläche liegt rechts neben der Staatsstraße gut erkennbar über dem sanft und leicht eingetieften Wiesautal.

Der Erhalt oder die Wiederherstellung des Gehölzbestandes am Ostrand ist zum Erhalt der Waldfunktion erforderlich und auf Ebene des Flächennutzungsplanes auch dargestellt.

#### **Zusammenfassung:**

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

#### **4.3.9 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 Änderungsfläche 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird aufgrund der prognostizierten Verkehrsbewegungen die Leistungsfähigkeit der nächstgelegenen Knotenpunkte überprüft.

Belange der Rohstoffsicherung sind durch die Planungsfläche nicht betroffen.

#### **4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Für den gesamten Entwicklungsbereich östlich der Bahnlinie (vergleiche Entwicklungskarte Kap. 2.1.6) erfolgte im Jahr 2017 die Erhebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen geeigneten Biologen<sup>9</sup>. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kam der Biologe zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

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 oder andere geeignete Maßnahmen 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.

Zauneidechsen konnten nur als Einzelfunde im Bestandsgebiet auf Erdhaufen und Steinhaufen nachgewiesen werden.

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

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

Durch die Abfolge von Industriebrachen, Waldflächen, extensiven und intensiven Teichen, extensiven und intensiven Wiesen, Acker- und Siedlungsflächen ist der Untersuchungsraum als in Teilflächen artenreich einzustufen. Es sind Rote-Listen-Arten vorzufinden.

Durch den möglichen Erhalt des Waldteiches und entsprechender Gestaltung der Uferandbereiche, eine strukturreiche Bepflanzung und Ausgestaltung der neuen Außenränder des Baugebiets und die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, mit Aufwertungsmaßnahmen für betroffene Rote-Liste und Vorwarnliste- Tier- und Pflanzenarten, können nachteilige

---

<sup>9</sup> Büro Genista, 2017, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau, Anlage zur Begründung



Auswirkungen vermieden werden. Diese sind auf nachfolgender Bebauungsplanebene verbindlich festzusetzen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

#### **4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind gem. Biologen durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.<sup>10</sup> Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Eine ausführliche Beschreibung ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang aufgeführt. Nachfolgende Auflistung ist eine kurze Zusammenfassung:

##### **Konfliktvermeidende Maßnahmen:**

- Einsatz von Halogen- oder LED-Scheinwerfern bzw. Lichtquellen
- Entfernung von (potentiellen) Fledermaus-Quartiersbäumen außerhalb der Sommerquartierphase
- Umsiedlung betroffener Zauneidechsen (sofern Eingriffe in den Lebensraum erfolgen, innerhalb des Sondergebiets derzeit keine Funde nachgewiesen)
- Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit

##### **CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) nach Vorschlag des beauftragten Biologen:**

- Anbringung, Kontrolle und Wartung von Fledermauskästen im Umfeld
- Ersatzlebensräume für Biber im Umfeld, sofern in den Lebensraum eingegriffen wird
- Ersatzlebensräume für die Zauneidechse im Umfeld, sofern in den Lebensraum eingegriffen wird
- Anbringung, Kontrolle und Wartung von Vogelnistkästen im Umfeld
- Neubegrünung von Laubwaldbeständen
- Neubegrünung von extensiven Grünland mit Feuchtstellen
- Schaffung neuer Heckenstrukturen mit niedrigwüchsigen Sträuchern

Die Erforderlichkeit der Maßnahmen hängt von der konkreten Ausgestaltung des Baurechts und der Erschließungsmaßnahmen in der nachfolgenden Bebauungsplanung ab.

#### **4.4.2 Zusammenfassendes Ergebnis**

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu prognostizieren. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Flächennutzungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Versiegelung und Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen. Eine Festsetzung auf verbindlicher Bauleitplanebene von Vermeidungsmaßnahme wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.

---

<sup>10</sup> Büro Genista, Neumarkt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau, Feb 2017 – Nov 2017

## 4.5 Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 4.5.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

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

Die Eingriffsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Fichtenwald und nadelholzdominierte Waldbestände	mittel
	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	gering
Boden	Dauerbewuchs durch Grünland und Wald/Gehölzflächen, Wald mit Waldfunktionen lokaler Klimaschutz und Landschaftsbild, Wasserspeicher	mittel – hoch
Wasser	Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung weitgehend schlecht (schwerer Lehm bis sandiger Lehm), Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund Dauerbewuchses (Grünland, Wald/Gehölzflächen),	mittel
Klima/Luft	Flächen mit Klimaausgleichsfunktion -Waldfläche als Frischluftproduktion, Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, Hauptabfluss Richtung Osten ins Tal der Wiesau (Sammelgebiet) und Richtung Wiesau, Wald- und Gehölzflächen besitzen Bedeutung für das Lokalklima, Waldfunktion lokaler Immissionsschutz	mittel - hoch
Landschaftsbild	Waldfläche als landschaftsprägendes Element zwischen Wiesau (Gewerbe) und Ortsteil Leugas, Waldfunktion Landschaftsbild, leicht exponierte Lage/Kuppenlage, Fernwirkung, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Siedlungen, Wege, Freileitungen und Gewerbeflächen im Westen (Ortsrandbereich), abwechslungsreicher Landschaftsausschnitt mit verschiedenen Nutzungen, bewegtes Relief, Wander- und Radwege nicht vorhanden, Umgebung von forst-, landwirtschaftlichen sowie durch Siedlungsflächen geprägt, extensiv und intensiv genutzte Teiche	mittel
<b>Zusammengefasst:</b>		Gesamtdurchschnittswert
Gehölz- und Waldflächen sowie extensives Grünland und Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen		mittel

#### 4.5.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der für den künftigen Eingriff relevante Teil des Änderungsbereiches wird derzeit forstwirtschaftlich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die intensive landwirtschaftliche Fläche weist eine geringe, die Waldfläche eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden hohen Nutzung und Versiegelung in einem Gewerbegebiet (Typ A) wird gem. der Nutzung/Bestand eine Ausgleichsfaktorenspanne von 0,3-1,0 gewählt.

Eingriffsflächen	Fläche	Kompensationsfaktor (Spanne)	gesamter Ausgleichsflächenumfang
Waldfläche	15 ha	0,8 - 1,0*	12 -15 ha
Intensivlandwirtschaft (Acker)	2 ha	0,3 – 0,6**	0,6 – 1,2 ha

\* gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Typ A Feld A II, Gebiete mittlerer Bedeutung, Faktorspanne 0,8-1,0

\*\* gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Typ A I, Gebiete geringer Bedeutung, Faktorspanne 0,3-0,6

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich ein Ausgleichsflächenumfang von ca. 13 bis 16 ha.

#### 4.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In der Deckblattänderung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang innerhalb des Änderungsbereiches nicht vollständig möglich. Geplant ist, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf externen Flächen umzusetzen. Die Flächen werden durch die beteiligten Gemeinden auf Ebene des Bebauungsplanes durch städtebaulichen Vertrag bereitgestellt. Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Wiesau bzw. werden durch städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Augsburg als Waldbesitzer in einer der beteiligten Gemeinde anstelle von Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB außerhalb des Änderungsbereiches bereitgestellt.

Vorgesehen sind im näheren und mittleren Umfeld der Eingriffsfläche die Aufwertung bisher nicht bewaldeter Flächen und insbesondere die Aufwertung von bisher bewaldeten Flächen. Hierbei sollen durch Waldumbaumaßnahmen ökologisch hochwertigere Bestände entwickelt werden, so dass die allgemeinen Waldfunktionen verbessert werden und somit auch ein Ausgleich der Waldfunktionen der Neuplanungsflächen erfolgt. Im Rahmen der Abwägung erscheint es der Marktgemeinde auch wichtig, dass durch die Umbaumaßnahmen insbesondere auch den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprochen werden kann. Auch soll durch passende grünordnerische Maßnahmen auf Bebauungsplanebene den Anforderungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu vorgeschlagenen Maßnahmen für bedrohte Tier- und Pflanzenarten (wie Tagfalter, Waldeidechse, Vögel) entsprochen werden, so dass für diese Arten vor allem an den Randbereichen der Gewerbeflächen wieder vernünftige Lebensraumstrukturen wiederhergestellt werden. Die vertraglich vorgesehenen Aufwertungsflächen der Stadt Augsburg umfassen ca. 30 ha Gesamtfläche und liegen in den ausgedehnten Waldflächen westlich von Fuchsmühl.

Die verbindliche Zuordnung und Festsetzung der Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

# ANLAGE: UMWELTBERICHT

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen in der Änderungsfläche aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Flächennutzungsplanung gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der konkreten Bauphase.

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich vorrangig auf die unbebauten Flächen innerhalb der Änderungsfläche. Im Vorentwurf zur Flächennutzungsplanänderung waren Flächen beinhaltet, für die bereits Baurecht durch genehmigte Bebauungen/Nutzungen bzw. rechtsgültige Bebauungspläne östlich der Bahnlinie bestand. Hier konnte davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen erheblichen Belange auf die Schutzgüter auftreten werden.

### 5.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

#### Wesentliche Ziele

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, in interkommunaler Zusammenarbeit die Konzentration einer gewerblichen Logistik im Landkreis bestehender Betriebe im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete östlich der Bahnlinie in Wiesau vorzubereiten.

## Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

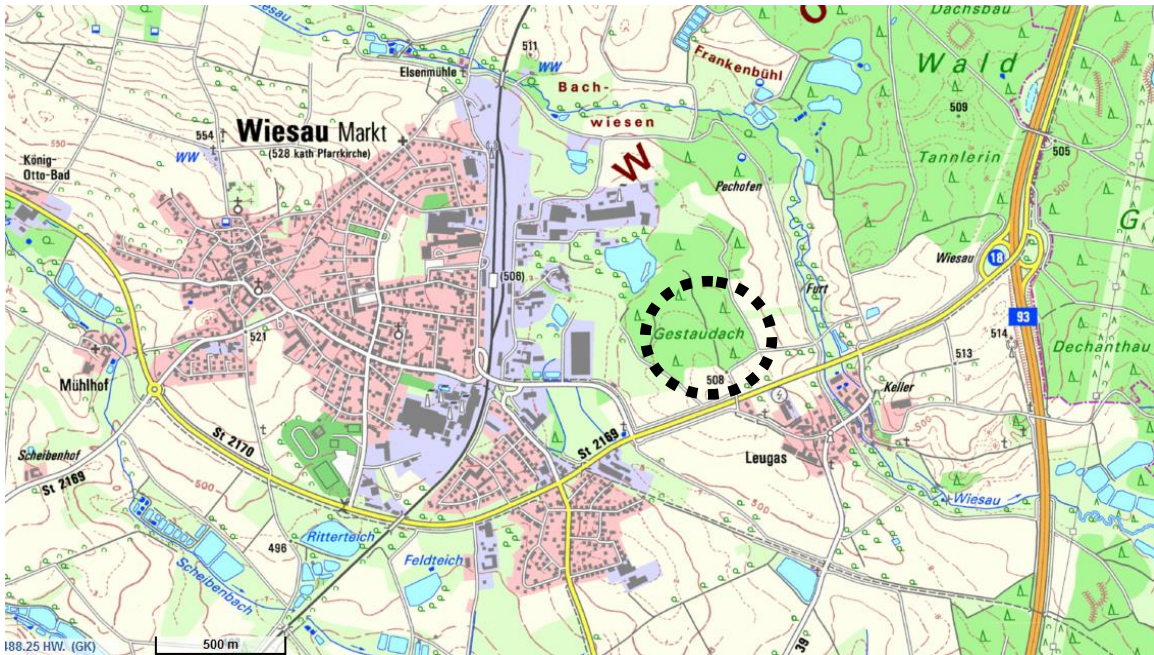


Abb.: Lage der Änderungsfläche (Quelle: TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 14 ha.

### **5.2.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes –WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **5.2.2 Ziele des Landschaftsplans**

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

### 5.2.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Für den Markt Wiesau sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.<sup>11</sup>

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Tirschenreuth formuliert für den Änderungsbereich im Marktgemeindegebiet Wiesau folgende Ziele und Maßnahmen<sup>12</sup>:

#### Feuchtgebiete:

- Erhaltung bzw. Optimierung der Talräume von Waldnaab und Wondreb als bayernweite Ausbreitungsachse für Pflanzen- und Tierarten der Feuchtgebiete, insbesondere [...] Sicherung und Entwicklung zusammenhängender extensiv genutzter Wiesentäler mit einem Mosaik aus unterschiedlichen Feuchtflächen [...], nur stellenweise Entwicklung von Auwaldflächen
- Schaffung von Verbundkorridoren für wiesenbrütende Vogelarten zwischen Wondreb- und Waldnaabaue sowie Rodungsinsel Mähring
- Erhalt und Optimierung lokal und regional bedeutsamer Lebensräume
- Förderung de Weißstorchs im Umfeld von Horstplätzen durch Optimierung bestehender und Neuschaffung potenzieller Nahrungshabitate [...]
- Erhaltung und Optimierung von Feuchtwiesen in den Bachtälern und Lichtungen waldreicher Gebiete insbesondere als Nahrungshabitate des Schwarzstorches im Umfeld bekannter Horste [...]

#### Gewässer:

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume
- Teichgebiete und Moorgewässer zwischen Tirschenreuth, Mitterteich und Friedenfels mit bayernweitem bzw. gesamtdeutschen Schwerpunktorkommen von Moorfrosch und Sumpf-Heidelibelle [...] und dem einzigen bayerischen Schwerpunktgebiet (mit Lkrs. NEW und SAD) der Nördlichen Moosjungfer [...]

#### Trockenstandorte:

- Erhaltung und Optimierung von Auwäldern und Auwaldresten durch Sicherung bzw. Wiederherstellung einer natürlichen Auendynamik mit regelmäßigen Überschwemmungen und höchstens extensive forstwirtschaftliche Nutzung
- Weiterführung des Umbaus nadelholzreicher Forste in standortgerechte, naturnahe Laub- und Laubmischwälder, Anlage strukturreiche Waldränder mit Laubgehölzen und Saumbereichen insbesondere in süd-, west-, und ostexponierter Lage
- Erhaltung, und Optimierung und Neuschaffung von Gehölzlebensräumen, Saum- und Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Streuobstbestände, Gewässerbegleitgehölze) in

<sup>11</sup> <http://www.wiesau.de/rathaus-buergerservice/ortsrecht/>

<sup>12</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Lkrs. Tirschenreuth, Stand Juni 2003, Themenkarten 2.1 Feuchtgebiete, 2.2 Gewässer, 2.3 Trockenstandorte, 2.4. Wälder und Gehölze

Anbindung an die dargestellten vorhandenen (Klein-)Strukturen sowie Anlage von Saumbereichen zur Erhöhung des Strukturreichtums

#### **5.2.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes**

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

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

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde eine Teilfläche aus dem festgesetzten Schutzgebiet herausgenommen. Der nordöstlichen Waldanteil „Gestaudach“ wurde herausgenommen und der Änderungsbereich entsprechend der festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebietes angepasst.

Innerhalb der Änderungsfläche erfolgte die Aktualisierung der amtlichen Biotopkartierung.

### **5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung. Die derzeitige Nutzung als land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie als Industrie- und Gewerbegebiet entspricht den Nutzungsmöglichkeiten des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.

Die westliche Teilfläche im Anschluss an die vorhandene Bahnlinie ist weitgehend als gewerbliche Baufläche genutzt.

Zwischen den baulichen Anlagen bestehen noch einzelne Teilflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Teilbereiche sind als Lagerfläche genutzt. Einzelne Wohnnutzungen bestehen im Bestandsgebiet.

Im Umfeld der Planungsfläche bestehen 2 Teiche. Der größere Waldteich besitzt am nordwestlichen Rand im Uferbereich eine größere Ablagerungsfläche.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weitgehend als Intensivgrünland genutzt.

Das Umfeld der Änderungsfläche ist aufgrund seines Nebeneinander von extensiven und intensiven land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen, Stillgewässern mit Röhrichten/Seggen, Industriebrachen als teilweise artenreich zu bewerten. Entsprechende Vorkommen von seltenen Pflanzen- und Tierarten, sowie relevanten artenschutzrechtlichen Tierarten von Biber, Zauneidechse und Fledermäusen konnte eine Biologin im Jahr 2017 bestätigen.

Die Erhebungen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten durch einen Biologen ergaben ein durchschnittliches Artenspektrum.

Angaben zum Bodenaufbau sowie zum Grundwasserstand liegen mit grober Aussageschärfe vor. Eine Boden- und Schichtenwassererkundung findet derzeit statt.

Kulturgüter oder Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Siedlungsgebiete sind das Dorfgebiet in Leugas mit einer minimalen Entfernung von ca. 300 m und einer maximalen Entfernung von ca. 700 m.

Die bestehenden Wohnnutzungen an der Schönhaider Straße in Wiesau liegen durchschnittlich mindestens 500 m von der Neuplanungsfläche 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.

#### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung – bis hier bearbeitet**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die bestehende planungsrechtliche Situation unverändert. Die Waldflächen würden wie bisher einer intensiven, forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Derzeit ist durch den Befall mit Borkenkäfer in Teilbereichen die Waldeckung reduziert. Mit natürlicher Sukzession würde sich eine artenreiche Baumartenmischung einstellen.

#### **5.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich nach Bauleitplanebene auf mögliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter:

##### **5.5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Es sind wesentlich optische Veränderungen auf der bisher freien Randlage/unbebauten Bereichen bei Wiesau zu erwarten. Bei Realisierung der Sonderbauflächen erweitert sich der bisher gewerblich geprägte, östliche Ortsrand. Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper in dem Planungsgebiet zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen dauerhaft erheblich verändern.

Eine Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs der künftigen neuen Sondergebiets ist nicht auszuschließen. Abhängig von den Betrieben ist mit einem erhöhten Pkw und Lkw-Aufkommen zu rechnen. Da an den vorhandenen Erschließungsstraßen (St 2169, Tonwerkstraße) direkt angeschlossen werden kann, ist mit einer flächenmäßigen Verteilung des Verkehrs zu rechnen. Ein nennenswerter Anstieg des Durchgangsverkehrs durch den Ortskern Wiesau ist nicht zu erwarten, da sich das künftige Planungsgebiet Richtung Osten entwickelt.

Um nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen auszuschließen, wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch eine schalltechnische Kontingentierung im Sondergebiet auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt werden kann, dass die zulässigen Immissionswerte an den nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da das im Vorentwurf geplante Industriegebiet nicht weiterverfolgt wurde und stattdessen für den angefragten Bedarf ein Sondergebiet gewerbliche Logistik dargestellt wird. Die für die Ansiedlung vorgesehenen Firmen haben ihre zu erwartenden Fahrbewegungen mitgeteilt, die Angaben



wurden in der schalltechnischen Untersuchung sowie in einer verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern (z. B. aus Hochspannungsleitungen, Richtfunkstrecken und Sendemasten) und Messungen der zulässigen Grenzwerten gem. 26. BImSchV liegen nicht vor und können daher aufgrund fehlender Informationen nicht quantifiziert werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird durch die Rodung einer größeren Waldfläche geringfügig beeinträchtigt. Da jedoch der östliche Ortsrand von Wiesau durch die Bahnlinie, Umschlagplatz und dem bestehenden Gewerbegebiet bereits vorbelastet ist, besitzt der Planbereich keine erhöhte Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Es ist anzunehmen, dass die umliegenden weiteren siedlungsnahen Freiräume/Erholungsflächen den Verlust kompensieren werden. Wander- und Radwege sind nicht betroffen. Das Wegenetz bleibt erhalten.

### **5.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die zu erwartende Bebauung und hohe Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume und -strukturen vollständig und grundlegend verändert. Mit der Bebauung zu einem gewerblichen Logistikpark ist auch mit dem vollständigen Beseitigen (Roden) der Waldfläche im Änderungsbereich zu rechnen. Potentielle Quartierbäume für Vögel und Fledermäuse sind in der Waldfläche vorhanden, und werden durch die Rodung der Waldfläche gänzlich verschwinden. Die Eingriffe sind deshalb erheblich und nachhaltig.

Ein Biologe hat im Plangebiet verschiedene Fledermausarten festgestellt. Des Weiteren wurden zahlreiche Brutvogelarten und im weiteren Untersuchungsumfeld nach BArtSchV besonders geschützte Tierarten, welche in Bayern bereits auf der Vornwarnliste oder Rote Liste stehen, nachgewiesen. Vorkommen von Ringelnatter, Waldeidechse, Teichmolch, Grasfrosch und Teichfrosch, Erdkröte, verschiedene Tagfalter und Libellen, konnten seitens des Biologen bestätigt werden. Ein potentielles Vorkommen der Kreuzotter aufgrund der Habitatstrukturen ist ebenfalls möglich.<sup>13</sup>

Die bisherigen Habitate mit einigen Arten der Roten Liste (Tiere und Pflanzen) werden zugunsten einer Bebauung und intensiven Nutzung als gewerbliche Logistikpark in den bisher unbebauten Bereichen verschwinden. Ein Verlust an gefährdeten Arten ist zu prognostizieren.

Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch die heranrückende Bebauung möglich, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, aufgrund der im näheren Umfeld zusammenhängenden Waldflächen bestehen für walddgebundene Populationen grundsätzlich Ausweichmöglichkeiten. Eine Minderung der Lebensraumfunktionen der benachbarten Habitate/Teilflächen im Randbereich der Änderungsfläche kann während der Bau- und Betriebsphasen durch z.B. Bodenverdichtungen, Lärm, Erschütterungen, Verkehr, Transportbewegungen sowie die Präsenz des Menschen nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Möglichkeit, vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können erhebliche Auswirkungen auf die artenschutzrechtlich wesentlichen Tierarten ausgeschlossen werden.

---

<sup>13</sup> Büro Genista, Neumarkt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau, Feb 2017 – Nov 2017

### **5.5.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Es ist mit einer Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen innerhalb des Änderungsbereiches zu rechnen. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da der Boden naturgemäß standortgebunden ist. Auch die Umlagerung von Boden sowie der Bodenauftrag und -abtrag und die damit verbundene Verdichtung stellen eine erhebliche Belastung für das Schutzgut dar. Aufgrund der Standortwahl ist der Verlust von forst- und landwirtschaftlichen Fläche unausweichlich. Die in Anspruchnahme von Boden und Fläche und die damit verbundene Umwidmung der Flächennutzung ist grundsätzlich bei jedem neuen Vorhaben/Ausweisung auf unversiegelten Areal zu erwarten.

Die generell natürlich anstehenden sandigen Schluffe bieten einen guten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen. Die anstehenden Bodenschichten (Humus, Waldboden, Decklehme und Schluffe sowie Kiese, Mittel- bis Grobsande) bedingen einen wechselfeuchten Standort mit potentiellen temporären oberflächennahen Stauwässern (oberflächennahes Grundwasser). Bei Niederschlagsereignissen ist folglich mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen, welches auf den bindigen Bodenschichten staut und bis zur Geländeoberkante ansteigen kann. Besonders bei einer Unterkellerung können also hier direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser zu erwarten sein. Auf Ebene des Bebauungsplanes können derartige Auswirkungen durch Regelungen zu unterirdischen Bauwerken weitgehend minimiert werden.

Es ist vom Vorkommen eines im Naturraum typischen und verbreiteten Bodentyps auszugehen, dem hinsichtlich der Seltenheit eine nur mäßige Schutzwürdigkeit zukommt.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Eine Versickerung wird jedoch aufgrund der bindigen Stauschichten nicht praktikabel sein.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, z.B. maximale Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Niederschlagswasserbehandlung kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden.

### **5.5.4 Schutzgut Wasser**

Durch das Sondergebiet ist ein höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung zu erwarten. Grundsätzlich erhöhen Versiegelungen den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet, sofern nicht durch geeignete Rückhaltmaßnahmen eine Drosselung erfolgt. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht

ausgeschlossen werden. Durch die Rodung einer größeren Waldfläche geht Wasserspeicherkapazität verloren. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass gerade Waldböden sich über sehr lange Zeiträume entwickeln und deshalb nicht kurzfristig wiederherstellbar sind. Des Weiteren können durch neue Straßenflächen verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser Boden und Wasser verunreinigen, sofern die technische Vorreinigung nicht vollständig funktioniert.

Im Rahmen einer geregelten Niederschlagswasserbeseitigung kann sichergestellt werden, dass beschleunigt abfließendes Niederschlagswasser aus den Bereichen, die versiegelt oder überbaut werden, durch geeignete Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Drosselung nicht zu erheblichen Veränderungen der Abflussverhältnisse außerhalb des Planungsbereiches sowie der im Planungsbereich vorhandenen Grundwasserverhältnisse führen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser ausreichend vorgereinigt wird und der Abfluss aus dem bisher nicht bebauten Änderungsbereich nicht höher sein wird, als der bestehende natürliche Abfluss, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist eine Beeinflussung oberflächennaher Schichtwasserbereiche durch die Gründung und den unterirdischen Bau von Gebäudeteilen.

Die bestehenden Höhenverhältnisse ermöglichen es, jegliches Niederschlagswasser aus dem bisher unbebauten Bereichen der Änderungsfläche außerhalb des Wasserschutzgebietes der Vorflut zuzuführen.

Auswirkungen auf die tiefer liegenden Grundwasserströme hin zum Fassungsbereich des Wasserschutzgebietes sind unwahrscheinlich. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Logistikbetriebe, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Betriebe bei Einhaltung einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Das Verwenden von wassergefährdenden Stoffen bei der Lagerung der Logistikbetriebe ist nach derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Grund- bzw. Schichtenwasser wurde bei den ersten überschlägigen Baugrunduntersuchungen in Tiefen zwischen rund 0,5 m und 3,0 m unter Geländeoberkante festgestellt. Teilweise wurde gespanntes Grundwasser mit Druckhöhen bis zu über 1 m angetroffen. Daher sind direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser nicht auszuschließen. Aufgrund des stauwasserbeeinflussten Baugrundes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

Um mögliche Auswirkungen des Plangebiets auf das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet zu überprüfen, hat der Markt Wiesau ein geeignetes Fachbüro mit einem hydrogeologischen Gutachten beauftragt, um die erforderlichen Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes zum Schutz des Trinkwassers zu ermitteln bzw. festzustellen, ob durch das geplante Gebiet nachteilige Auswirkungen auf die Gewinnungsbrunnen zu erwarten sind.

Das Gutachten kommt in der Schlussfolgerung zum Ergebnis, dass die Ausweisung gewerblicher Bauflächen keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnungsanlage zu erwarten sind. Ein möglicher Schadensfall mit z. B. Freisetzung wassergefährdender Stoffe innerhalb des gewerblichen Sondergebiets Logistik hat keine Wirkung auf die Trinkwassergewinnungsanlage, da sich das geplante Gebiet außerhalb des Zustroms befindet. Die hohe bis sehr hohe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gewährleistet einen guten bis sehr guten Schutz des Grundwasserleiters. Die festgestellten Beimengungen an Jungwasser in den Trinkwasser-

brunnen zeigen keine anthropogenen Beeinflussungen, was die Wirksamkeit des Trinkwasserschutzgebietes belegt.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass unüberwindbare Hürden die Realisierbarkeit der Bauleitplanung gefährden. Innerhalb des Sondergebiets ist weitgehend die Ansiedlung einer im Landkreis ansässigen Produktionsfirma mit einer zentralen Logistikhalle vorgesehen. Die Firma verwendet keinerlei wassergefährdende Stoffe beim Betrieb der zentralen Logistik.

Mit den auf Bebauungsplanebene möglichen Festsetzungen in Anlehnung an Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, RiStWag 2016 können sowohl die öffentlichen, notwendigen Verkehrsflächen sowie auch die im Sondergebiet erforderlichen privaten Verkehrsflächen so ausgebildet werden, dass keinerlei Oberflächenwasser Richtung Wasserschutzgebiet fließt.

Zudem bestehen Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene, das gesamte Gelände höhenteknisch so zu gestalten, dass Erdaufschlüsse oder Abgrabungen bis in den Bereich der mit dem Wasserschutzgebiet korrespondierenden Schichten- und Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden.

Die bautechnische Gründung der erforderlichen Bauwerke ist mit Bodenplatten ohne Aufschluss tiefer liegender Bodenzonen bis in den Grundwasserbereich grundsätzlich möglich.

Gegenüber der bisherigen, ausgeübten Land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Hinweise auf zunehmenden Gefahren für das angrenzende Wasserschutzgebiet.

#### **5.5.5 Schutzgut Klima/Luft**

Im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher geringfügig Vorbelastungen durch die Bahnlinie mit Umschlagplatz, öffentliche Straßen, sowie gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer (bestehendes Gewerbe) sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind ebenfalls zu konstatieren. Die Luftemissionen durch (Zu- und Abfahrts-)Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch den Fahrverkehr zu dem Gewerbe-/Industriegebiet auf den örtlichen Straßen erhöhen.

Inwieweit durch die Produktion von Gütern, aus Industrie und Energieverbrauch emissionsmindernde Maßnahmen im Änderungsgebiet zur Luftreinhaltung notwendig sein werden, kann auf vorbereitender Bauleitplanebene nicht beurteilt werden. Die Ansiedlung und Betrieb eines emittierenden Betriebes wird durch BImSchV genehmigt und somit das Gefährdungspotenzial für Umwelt und Mensch vom Gesetzgeber im Genehmigungsprozess geprüft. Entsprechende emissionsmindernde Auflagen/Maßnahmen können im Genehmigungsbescheid geregelt werden. Ein Luftreinhalt-Gutachten ist auf Bebauungsplanebene vorgesehen. Die bisher vorliegenden Ergebnisse lassen erkennen, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind:

### 1.1.3 Luftreinhaltung

Gemäß den Angaben zu den Verkehrsdaten aus /62/ wurden die Emissionen mit einem Schwerverkehrsanteil von 25% bei maximal 12744 KFZ/d abgeschätzt. Die Emissionen belaufen sich basierend auf den letztgenannten Daten abgeschätzt auf:

Nox: 261 g/(km h)

NO<sub>2</sub> 48 g/(km h)

PM<sub>10</sub> 26 g/(km h)

PM<sub>2.5</sub> 14 g/(km h)

Die o. a. Abschätzung ist dann als unbedenklich einzustufen, wenn die Gesamtbelastung (Vorbelastung + berechnete Zusatzbelastung) für die angegebenen Schadstoffe nicht überschritten wird.

Die entsprechenden Jahresmittel sind angegeben (jeweils 40 µg/m<sup>3</sup>). Geht man davon aus, dass Wiesau eine eher geringe Vorbelastung für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> besitzt (Typus: Kleinstadt mit geringer Belastung), ist davon auszugehen, dass auch die Gesamtbelastung eingehalten wird.

Für detaillierte Aussagen sind weitergehende Berechnungen basierend auf konkreteren Planungen erforderlich.

Abb.: ab consultans, Bericht Nr. 1348\_1, Zusammenfassung, Kap. Luftreinhaltung

Durch Versiegelungen und Bbauungen können sich lokal im Plangebiet zusätzliche Erwärmungen (Verringerung der Kaltluftproduktion) sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Der mögliche, hohe Versiegelungsgrad in einem gewerblich genutzten Gebiet wird Auswirkungen auf das Mikroklima im Änderungsbereich haben. Durch Reflexion ist eine Erwärmung um durchschnittlich 0,5°-1°C nicht unwahrscheinlich. Die Bbauung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Baukörperanordnung in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können. Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind aufgrund des Umfangs der Änderungsfläche auch außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten und durch die Rodung der Walfläche nicht gänzlich auszuschließen.

Klimatische Änderungen können sich durch die Verringerung der Kaltluftproduktion sowie Frischluftproduktion, bei Rodung der Waldfläche im geringen Umfang ergeben. Es ist anzunehmen, dass die umliegenden, verbleibenden Wald- und Landwirtschaftsflächen den Verlust kompensieren.

Durch Festsetzungen klimafördernden Strukturen wie einer Mindestbegrünung und einer privaten Grünfläche auf Bbauungsplanebene können die Eingriffe gemindert werden.

### 5.5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Gewerbe, Bahnlinie, Straßen, Gehölze etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung der bisher unbebauten Teilflächen wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen erheblich nachhaltig verändert. Es wird ein erweitertes, großflächiges Logistikgebiet östlich von Wiesau entstehen, welches sich in Richtung Tal der Wiesau entwickeln wird.

Die unvermeidbare Rodung einer Waldfläche wird den östlichen Siedlungsbereich von Wiesau verändern. Die vorhandene Topographie wird in verschiedene Blickrichtungen unterschiedliche, neue Blickbezüge schaffen.

Die neuen Bauflächen schließen sich an das bestehende Gewerbe und dessen Infrastruktur an, so dass es letztendlich im Zusammenhang mit der Staatsstraße und der Ortschaft Wiesau wahrgenommen wird.

Der Übergang des neu entstehenden, östlichen Ortsrandes von Wiesau wird im wesentlichen davon abhängen, inwieweit Randeingrünungen auf Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Es wird visuell die Anreicherung des Untersuchungsraumes durch neue, ergänzende großflächige Elemente verbleiben.

Ästhetische Verluste können durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, z.B. zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen, Grünflächen und Pflanzpflichten, vermieden werden und langfristig die Eingriffe minimieren. Durch die grünordnerischen Maßnahmen kann im Bebauungsplan eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der gewerblichen Bebauung minimiert werden.

### **5.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es ist nicht davon auszugehen, dass Bodendenkmäler gefunden werden. Aufgrund der umliegenden Bodendenkmäler aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Sollten dennoch welche aufgefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Auf umliegende Baudenkmäler sind ebenfalls keine Auswirkungen zu konstatieren, da diese gut eingebettet in Mitten der westlich gelegenen Siedlungsflächen von Wiesau liegen. Diese befinden sich alle westlich der Bahnlinie. Direkte Sichtbeziehungen zum landschaftsprägenden Denkmälern besteht ebenfalls nicht, so dass sich hier keine weitergehende Aspekte ergeben.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange sowie landschaftsprägende Denkmäler sind nicht betroffen.

Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

### **5.5.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten**

Wird derzeit nicht erkannt. Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Änderungs- und Wirkungsbereiches.

### **5.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden.

Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Wechselwirkungen sind vor allem zwischen den Wirkungspfad Boden-Wasser und zwischen diesen beiden Schutzgütern und dem Schutzgut Mensch möglich. Nordöstlich angrenzend befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet. In der Regel deckt das Wasserschutzgebiet den gesamten Einzugsbereich eines Brunnen/einer Quelle ab.

Durch das direkt angrenzende Trinkwasserschutzgebiet mit Trinkwassergewinnung (Brunnen bzw. Fassungsgebiet liegt in ca. 330 m nordöstlicher Richtung) könnte der Änderungsbereich

im weiteren Gesamteinzugsbereich des Brunnens/Quelle liegen und durch die umfangreiche zu erwartende Versiegelung in einem Logistikpark ggf. den Grundwasserstrom/Grundwasserneubildungsrate verändern bzw. beeinträchtigen.

Inwieweit der Änderungsbereich für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung ist, kann auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung durch konkrete, gutachterliche Untersuchung geklärt werden. Das beauftragte hydrogeologische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die benachbarten Trinkwasserbrunnen zu erwarten sind. Das Hydrogeologische Gutachten ist in der Anlage Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht.

Nach derzeitigem Stand ist somit davon auszugehen, dass gem. der Wasserschutzgebietsverordnung die Schutzgebietsgrenzen so festgesetzt worden sind, dass eine ausreichender Schutz des Schutzgutes Wassers gegeben ist. Sofern die technischen Regeln und Vorschriften eingehalten werden, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser auszugehen. Erhebliche Auswirkungen wäre nur bei Unfallereignissen denkbar, die Wahrscheinlichkeit ist jedoch eher gering. Das Risiko besteht hingegen generell.

Auf die Filterfunktion des Bodens für die darunter liegenden Grundwasser- und Schichten waservorkommen wurde im Schutzgut Boden bereits eingegangen.

Eine weitere funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel. Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

## **5.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden. Diese sind abhängig von der Art der zukünftigen Betriebe. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Ggf. sind besondere Schutzmaßnahmen gegenüber einer schützenswerten Bebauung (wie betriebszugehörige Wohnungen, Wohngebiet, Verkehrssicherheit, etc.) zu beachten.

Die umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,
- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Forstarbeiten

## **5.7 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Genauere Angaben über mögliche Abfälle/Abwasser können nicht gemacht werden, diese sind abhängig des gewerblichen Betriebes.

Es ist im gesetzlichen Rahmen die Erzeugung von Abfällen und Abwasser erlaubt und entsprechend diverser Verordnungen/Gesetzeslage zu beseitigen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz der Marktgemeinde Wiesau möglich. Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung über das bestehende Netz und dem erforderlichen Ausbau bei der Baugebietsentwicklung ist entsprechend zu erstellen.

## **5.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen, Geothermie, PV-Anlagen etc.) sind generell möglich.

Gemäß BayernAtlasPlus- Oberflächennahe Geothermie wird im Änderungsgebiet vorwiegend als geeignetes System Erdwärmekollektoren und Erdwärmesonden (EWS) angegeben. Im Bereich des festgesetzten angrenzenden Trinkwasserschutzgebietes ist eine oberflächennahe Geothermie aufgrund anderweitiger Verordnungen/Gesetze ausgeschlossen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen oder auch gebäudeunabhängig im Änderungsbereich möglich.

## **5.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Bestehende Ziele/Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan direkt für das Plangebiet nicht dargestellt. Es werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind zu prognostizieren. Durch die umfangreichen Waldrodungen und Flächeninanspruchnahme mit Lebensraumveränderung und -verlust innerhalb des Änderungsbereiches werden die formulierten naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie die allgemein formulierten Fachgesetze (siehe Kapitel 5.2.1) nur noch geringfügig umsetzbar sein.

## **5.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde eine überschlägige Abschätzung der maximal zu erwartenden Emissionen (siehe Kap. 5.5.5) vorgenommen. Hierbei wurden die vom Verkehrsgutachter maximal angenommenen Verkehrsdaten mit bis zu 13.000 Kfz-Bewegungen pro Tag als Worst-Case-Szenario angesetzt. Unter dieser Annahme und unter Berücksichtigung der berechneten Zusatzbelastung werden die abgeschätzten Emissionen als unbedenklich eingestuft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die für die Ansiedlung vorgesehenen Firmen innerhalb des Sondergebiets und des angrenzenden, bestehenden Industriegebiets mit deutlich weniger Fahrbewegungen pro Tag rechnen.



Erheblichen Luftverunreinigungen aus dem Straßenverkehr ist derzeit nicht zu erwarten.

Inwieweit durch die Produktion von Gütern, aus Industrie und Energieverbrauch emissionsmindernde Maßnahmen im Änderungsgebiet zur Luftreinhaltung notwendig sein werden, kann auf vorbereitender Bauleitplanebene nicht beurteilt werden. Die Ansiedlung und Betrieb eines emittierenden Betriebes wird immissionsschutzrechtlich genehmigt und somit das Gefährdungspotenzial für Umwelt und Mensch im Genehmigungsprozess geprüft. Entsprechende emissionsmindernde Auflagen/Maßnahmen können im Genehmigungsbescheid geregelt werden.

## **5.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

### **5.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Überbauung und Versiegelung werden in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten sein.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene möglich:

- Festlegung von Gebäudehöhen
- Festsetzungen zu Baumassenzahl
- Beschränkung auf eine der Topographie und die Grundwasserverhältnisse angemessene Höhenlage der Gebäude und Erschließung
- Festsetzung ortstypischer Dachneigungen und –farben
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzungen von zulässigen Auf- und Abgrabungen (Geländegestaltung)
- Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungen für befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Festsetzung öffentlich, gliedernder Grünflächen mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Mindestbegrünung auf privaten Grundstücken
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen zu Einfriedungen etc.
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung der zulässigen Nutzungen und zur Art der Betriebe und Anlagen (keine Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe)
- Festsetzung schalltechnischer Kontingente, passive und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen

### **5.11.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Auf Flächennutzungsplanebene sind keine Maßnahmen geplant bzw. werden Flächen für die Kompensation ausgewiesen. Es ist geplant, nach Bedarf auf verbindlicher Bauleitplanebene dem Eingriff die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzflächen zuzuweisen.

Die aufwertbaren Flächen werden durch die beteiligten Gemeinden auf Ebene des Bebauungsplanes bereitgestellt. Vorgesehen sind im näheren und mittleren Umfeld der Eingriffsfläche die Aufwertung bisher nicht bewaldeter Flächen und insbesondere die Aufwertung von bisher

bewaldeten Flächen bei Fuchsmühl unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, auch intern im jeweiligen Bebauungsplanbereich Ausgleichsflächen zu integrieren, so dass der Bedarf an externe Ausgleichsflächen sich etwas reduzieren könnte.

## 5.12 Planungsalternativen

Alternative Standorte für die interkommunale Gewerbeentwicklung direkt an der Autobahnanschlussstelle Wiesau wurden konkreter untersucht. Aufgrund schwieriger naturschutzfachlicher Voraussetzungen und ungünstige topographischer Verhältnisse wurde dieser Standort nicht weiter verfolgt.

Ein alternativer Standort im Schönhaider Wald wurde wegen der schwierigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht weiter verfolgt.

Ein alternativer Standort an der Autobahnanschlussstelle Wiesau westlich der ST 2169 wurde wegen entgegenstehender, anderer Nutzungsinteressen nicht weiter verfolgt.

Durch die mögliche Siedlungsanbindung, die in Aussicht gestellten Grunderwerbsmöglichkeiten sowie die Anschlussmöglichkeit an vorhandene Infrastruktureinrichtungen ist der Standort Wiesau Ost am besten geeignet.

Die Flächennutzungsplanänderung mit einem größeren Umfang Richtung Norden wurde an den konkret vorliegenden Bedarf auf die südliche Teilfläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung reduziert. Hierbei wurde eine Änderung auf Sondergebiet gewerbliche Logistik vorgenommen, um die öffentlichen Belange des Trinkwasserschutzes besser berücksichtigen zu können und eine gezielte, städtebauliche Entwicklung auf Ebene des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Der für das Sondergebiet vorgesehene Wald ist naturschutzfachlich durch die Nadelholzdominanz besser geeignet als die alternativ untersuchten Standorte.

Eine Alternative mit erweiterten Flächen im Wasserschutzgebiet im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde nicht weiterverfolgt, da nach der geltenden Verordnung eine Bauleitplanung nicht zulässig wäre und die Ausnahme- und Befreiungsoption derzeit noch nicht ausreichend geprüft wurde.

## 5.13 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.

Es ist anzunehmen, dass in der folgenden verbindlichen Bauleitplanebene innerhalb der gewerblichen Bauflächen, Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie<sup>14</sup> nicht ausgeschlossen werden. Die Richtlinie enthält eine Liste an Stoffen, die als gefährlich eingestuft werden. Betriebe, die eine gewisse Menge dieser Stoffe gebrauchen bzw. lagern, müssen besondere Auflagen einhalten.

---

<sup>14</sup> RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES, vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Die Zulässigkeit von Vorhaben/Betrieben in einem Industrie-/Gewerbegebiet oder einem gewerblich genutzten Sondergebiet und angrenzenden Gebieten richtet sich auch nach § 15 BauNVO. Hier wird geregelt, dass grundsätzlich genehmigungsfähige Vorhaben im Einzelfall dann unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Gebietseigenart unzumutbar wären oder wenn sie solchen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Der Grundsatz beachtet nicht nur das Vorhaben selbst in dem Baugebiet sondern auch dessen Einwirkungs- und Auswirkungsbereich. D.h. auch in einem Gewerbegebiet gilt der Nachbarschutz. Die Ansiedlung eines Betriebes ist abhängig vom Betriebstyp (mit dessen Störwirkung) und der vorhandenen Nutzungen. Angrenzende Nutzungen dürfen durch die Ausübung störintensiver Betriebe nicht beeinträchtigt werden (z.B. wenn betriebszugehörige Wohnungen im Umfeld vorhanden sind), noch müssen sie auf besonders stöempfindliche Nutzungen unangemessen Rücksicht nehmen. Es ergibt sich somit für den Nachbarn die Berechtigung auf Nutzungsabwehr, auch wenn der Nutzungszweck des Baugebietes nicht mehr grundlegend erfüllt wird (Gebietswahrungs- bzw. Gebietserhaltungsanspruch).

Gemäß dem Grundsatz der Konfliktvermeidung und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist es vorgesehen, die Verwendung und Lagerung giftiger oder wassergefährdender Stoffe bei der Definition zur Art der baulichen Nutzung auszuschließen.

Einwirkungen von außen wie z.B. Hochwasserereignisse, Erdbeben etc. können für das Planungsgebiet relativ sicher ausgeschlossen werden.

## **5.14 Zusätzliche Angaben**

### **5.14.1 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 wurden 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. Die Beteiligung zum Vorentwurf umfasste eine größere Fläche für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets. Die Gesamtfläche inklusive der bestehenden, überwiegend gewerblich genutzten Flächen östlich der Bahnlinie wurde zur Ermittlung des vollständigen Abwägungsmaterials im Rahmen des Umweltberichts zum Vorentwurf geprüft.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgten die Auswertung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes sowie eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zum Bodenaufbau liegen Angaben der Staatsforsten und Ergebnisse von ersten Baugrunduntersuchungen vor.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgte die Erhebung durch einen fachlich geeigneten Biologen. Für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung ist eine konkrete artenschutzrechtliche Prüfung vorgesehen.

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials und zur Beurteilung, ob durch die Bauleitplanung erhebliche Auswirkungen durch Lärm- und Luftverunreinigungen zu erwarten sind, wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein Fachgutachter beauftragt. Grundlage für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen war zudem eine Verkehrsnachfrage-Prognose durch einen Verkehrsgutachter. Der Beurteilung lagen verschiedene Szenarien zugrunde. Auf Grundlage der Flächendaten wurde nach dem sogenannten Bosserhoff-Verfahren sowohl ein Best Case Szenario als auch ein Worst Case Szenario angesetzt. Der Vergleich der durch den Verkehrsgutachter angesetzten Flächendaten mit den Prognosedaten der beiden für die Ansiedlung vorgesehenen Firmen ergab, dass die zu erwartenden Zahlen im Bereich des Best Case Szenario liegen werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen fand eine intensive Abstimmung zwischen den beauftragten Gutachter und der Fachstelle am Landratsamt hinsichtlich der Einstufung der bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld statt. Darüber hinaus wurden die bestehenden Vorbelastungen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes in eine Gesamtschau ermittelt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Erschließungsplanung die Belange des Bodenschutzes und des Wasserschutzes ausreichend berücksichtigt. Hinsichtlich der angrenzenden Flächen des Wasserschutzgebiets wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Feststellung der Grundwasserströme und der möglichen Auswirkungen auf die Trinkwasserbrunnen beauftragt.

#### **5.14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Angaben über Drainagen, Altlasten, Kampfmittelreste, Leitungsverlauf etc. liegen nicht vor. Hinsichtlich des Bodenaufbaus und der vorhandenen Schichtenwasser und Grundwasserströme bestehen nur überschlägige Daten.

#### **5.14.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

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

Gemäß Leitfaden der Obersten Baubehörde "Der Umweltbericht in der Praxis" können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine konkreten Monitoringmaßnahmen definiert werden, da diese grundsätzlich nicht auf den Vollzug ausgelegt sind.

Daher werden auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen formuliert und verbindlich festgesetzt.

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung des Marktes Wiesau sowie die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

*Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.*

gen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren. Demnach können die Gemeinden die Informationen der Behörden nach § 4c Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

## 6. Zusammenfassung

Um nachhaltige, strukturelle Veränderungen zu erreichen, haben sich mehrere Kommunen unter der Federführung der Städte Mitterteich und Waldsassen sowie der Marktgemeinde Wiesau zusammengeschlossen. 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. Bereits im Jahr 2013 beauftragten die Kommunen hierzu eine Standorterkundung im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung. Ergebnis ist die vorliegende Änderungsfläche östlich von Wiesau, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und der Bahnlinie Regensburg-Hof.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Entwicklung und Erweiterung der Gewerbe- und Industriestandortes durch ein Sondergebiet gewerbliche Logistik zur Stärkung des Güterverkehrszentrums Wiesau festigen und an wichtiger Stelle neu ordnen und entwickeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die nachfolgende Aufstellung des Bebauungsplans ist auch erforderlich, da konkrete Anfragen ansiedlungswillige Produktionsbetriebe aus dem Landkreis vorliegen.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 14 ha im direkten Anschluss an einen bestehenden Bebauungsplan, der zuletzt durch den Bau einer gewerblichen Logistikhalle weitgehend umgesetzt wurde.

Im Anschluss an den Änderungsbereich besteht ein Wasserschutzgebiet. Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb des Wasserschutzgebietes.

Das im Rahmen des Vorentwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Ziel einer großflächigen, interkommunalen gewerblichen Entwicklung wurde im laufenden Verfahren auf die konkreten Anfragen im südlichen Bereich für die gewerbliche Logistik reduziert.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Gewerbe, Bahnlinie, Straße und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein. Da sich im Umfeld schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden, wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die auch eine vorläufige Prognose zur Luftreinhaltung beinhaltet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine unbedenklichen Auswirkungen hinsichtlich der Luftschadstoffe in  $\text{NO}_x$ ,  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2.5}$  zu erwarten sind.

Durch die Festsetzung von schalltechnischen Kontingenten auf Ebene des Bebauungsplanes können erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind im Wesentlichen nur bei sehr unwahrscheinlichen Unfallereignissen zu erwarten.

Unvermeidbar ist bei Umsetzung des Sondergebiets die umfangreiche Waldrodung, Bodenbeseitigungen und umfangreiche Bodenversiegelungen durch Erschließung und Überbauung.

Für das Schutzgut Boden und Wasser sind erhebliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren und der Wasserabfluss kann sich erhöhen. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der natürlichen Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da der Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Durch die Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Geländegestaltung und der Erschließungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Grundwassersituation, das vorhandene Schichtenwasser und insbesondere die Belange des Trinkwasserschutzes ausgeschlossen werden.

Ein Flächenverbrauch durch das geplante Sondergebiet ist unvermeidbar. Damit verbunden ist auch ein vollständiger Lebensraumverlust für Flora und Fauna.

Zur Bestandserhebung fand eine Untersuchungen durch einen Biologen im Jahr 2017 statt. Die Tier- und Pflanzenwelt wurde flächendeckend untersucht. Es wurden artenschutzrechtlich relevante Arten von Brutvögeln, Fledermäusen sowie Biber und Zauneidechse im weiteren Untersuchungsumfeld vorgefunden. Des weiteren wurden einige bedrohte Tier- und Pflanzenarten der Rote-Liste im weiteren Untersuchungsumfeld vorgefunden. Nur durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Auch im Rahmen der naturschutzrechtlichen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen kann im Geltungsbereich und auf den externen Kompensationsflächen unterstützende Maßnahmen für vorgefundene Arten eingebunden werden.

Durch die umfangreich zu erwartenden Versiegelungen und Bebauungen sowie die damit verbundene Waldrodung sind Auswirkungen auf das unmittelbare örtliche Klima nicht auszuschließen. Es ist anzunehmen, dass die umliegenden Waldflächen die Frischluftproduktion kompensieren.

Nachhaltige Auswirkungen sind auf das örtliche Orts- und Landschaftsbild durch die Waldbeseitigung und die intensive Bebauung zu erwarten. Durch die Anbindung der Neuplanungsflächen an die bestehenden gewerblichen Nutzungen östlich der Bahnlinie konnten die Auswirkungen minimiert werden.

Die dargestellten Grünflächen am Rand des Gebietes können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbildes etwas minimieren.

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

## Quellenangaben

- **Arten und Biotopschutzprogramm Lrks. Tirschenreuth**, Stand Juni 2003
- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **Bayern Atlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Kargl Geotechnik Ingenieur GmbH & Co. KG**, Regensburg, Baugrundgutachten- Vorabzug, Geotechnischer Bericht Nr. 18.02.060, 13.04.2018
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018**
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**

## Anlagen

**Anlage 1: Ab consultans**, Bericht Nr. 1348\_1 (Emissionsgutachten), Flächennutzungsplanänderung interkommunale Gewerbefläche Wiesau, Landkreis Tirschenreuth vom 27.1.2019

**Anlage 2: Büro Genista**, Neumarkt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau, Feb 2017 – Nov 2017

**Anlage 3: IFB Eigenschenk**, hydrogeologischen Bericht Nr. 3190625, Vorabzug vom 29.7.2019