

Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

Sondergebiet „Kfz- Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“

- 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau“ mit Teilaufhebung

Begründung mit Umweltbericht (Teil C)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Entwurf vom 21.07.2021

Verfahren nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension des Änderungsgebiets	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Entwicklungsgebot	5
1.2.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	5
1.3	Ziel, Zweck, Erforderlichkeit, städtebauliche Standortentscheidung	6
1.3.1	Ziel und Zweck der Änderung	6
1.3.2	Lagegunst Schienenanschluss	8
1.3.3	Potential Warenumschlag und Güterverkehr	8
1.4	Erschließung	10
1.4.1	Verkehrstechnische Erschließung	10
1.4.2	Sonstige Erschließung	10
1.5	Landes- und Regionalplanung	10
1.5.1	Bayerisches Landesplanungsgesetz	11
1.5.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	11
1.5.3	Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)	12
1.6	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen	13
1.7	Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung	13
1.8	Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz	14
1.9	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	17
1.9.1	Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)	19
1.10	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	20
1.10.1	Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung	21
1.10.2	Sonstige Gefahrenstoffe	21
1.10.3	Kulturgüter	22
1.10.5	Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne	22
2.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	22
2.1	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung	22
2.1.1	Neue Eingriffsflächen	22
2.1.2	Neue Eingriffsflächen - Bedeutung für den Naturhaushalt	24
2.1.3	Neue Eingriffsflächen - Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs	24
2.1.4	Rücknahme und Herauslösung von Sondergebietsflächen – Herauslösung externer Ausgleichsflächen	25
2.1.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen – Herauslösung von externen zugeordneten Ausgleichsflächen	26
3.	HINWEISE	29
4.	ANLAGE: UMWELTBERICHT	31
4.1	Einleitung	31
4.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes	31
4.3	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	32
4.3.1	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans	32
4.3.2	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes	33
4.3.3	Ziele sonstiger Fachpläne und Fachgesetze	33
4.4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	35
4.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	35

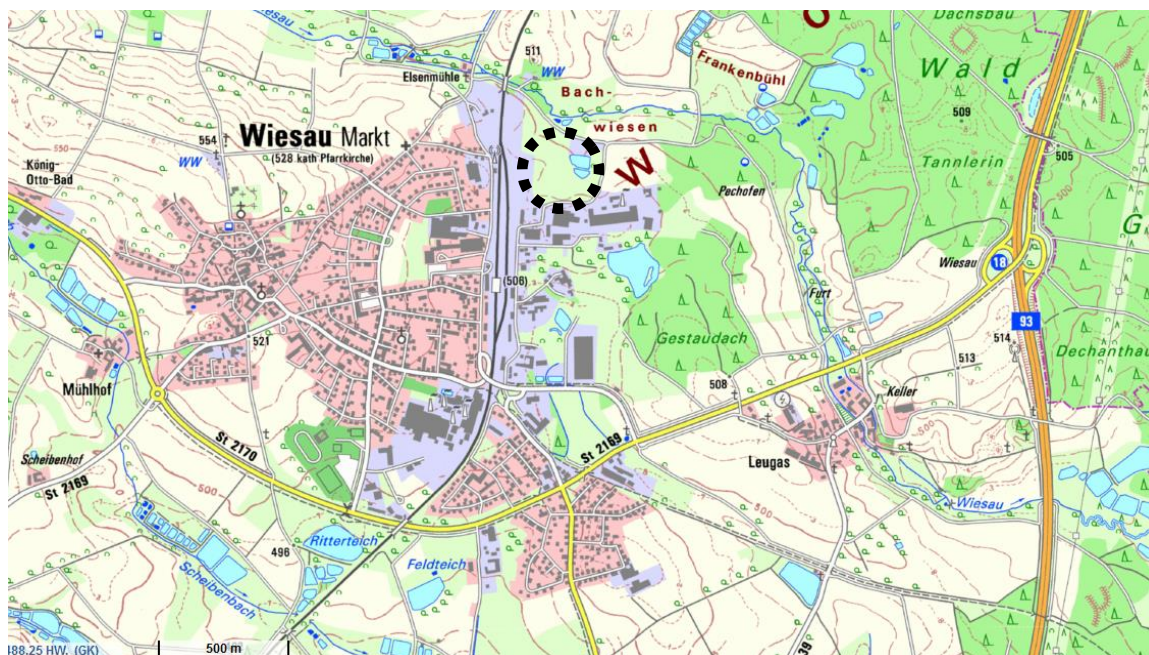
4.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	36
4.4.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	36
4.4.4	Schutzgut Wasser	37
4.4.5	Schutzgut Klima und Luft	38
4.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	38
4.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
4.4.8	NATURA 2000-Gebiete.....	39
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	39
4.6	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	39
4.6.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	39
4.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	41
4.6.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	41
4.6.4	Schutzgut Wasser und Grundwasser.....	42
4.6.5	Schutzgut Klima und Luft	42
4.6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	44
4.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
4.6.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten.....	45
4.6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
4.7	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	45
4.8	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	46
4.9	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	46
4.10	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	47
4.11	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	47
4.12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	48
4.12.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	48
4.12.2	Maßnahmen zur Kompensation	48
4.13	Planungsalternativen	49
4.14	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	49
4.15	Zusätzliche Angaben	50
4.15.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	50
4.15.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	51
4.15.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	52
4.15.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	53
5.	Zusammenfassung	53
6.	Quellenangaben	55
7.	Anlagen.....	56

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Änderungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt im nordöstlichen Teil des Ortes Wiesau.

Die Planungsfläche und die angrenzenden Strukturen sind gewerblich geprägt.



Lage der Änderungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst **7,94 ha** und gliedert sich wie folgt:

Kategorie	Fläche
Öff. Grünfläche mit 5-reihiger Gehölzpflanzung	310 m ²
Erhalt von Bäumen und Sträuchern	306 m ²
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.958 m ² 4.293 m ²
Sondergebiet SO 2 Baustoff/Erdaushublager	2.548 m ²
Sondergebiet SO 1 Baustoff/Erdaushublager	15.719 m ²
Sondergebiet SO Holzlager und Umschlagplatz	39.142 m ²
Straßenverkehrsfläche (Wendehammer)	995 m ²
Straßenverkehrsfläche öffentlicher Flurweg	1.524 m ²
Aufhebungsbereich	12.669 m ²
Summe	79.464 m²

Das gesamte Sondergebiet (gesamt SO, SO1 und SO2) umfasst **57.409 m²**.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Entwicklungsgebot

Für den Geltungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Dieser Bebauungsplan schaffte das Baurecht für ein Sondergebiet Kfz-Lager- und Umschlagplatz. Auch der Flächennutzungsplan wurde damals entsprechend dem Entwicklungsgebot angepasst.

Nach teilweiser Fertigstellung des Lager- und Umschlagplatz wurde der Planungsbereich einige Jahre entsprechend der Nutzungszweck genutzt.

Zwischenzeitlich besteht der ursprüngliche Betrieb nicht mehr. Derzeit wird der Lagerplatz nicht für die Zwischenlagerung von Kraftfahrzeugen genutzt, sondern für die Zwischenlagerung von unbehandelten Rundholz. Im südlichen Bereich werden Baustoffe und – material gelagert.

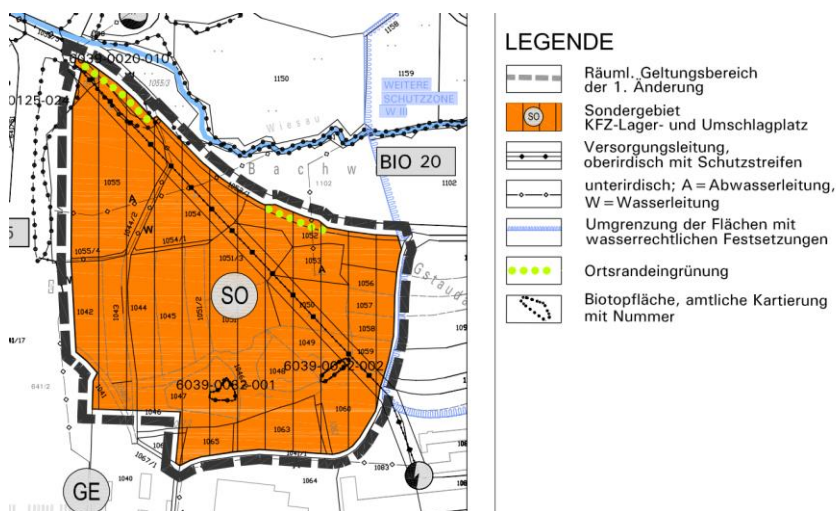
Die Nutzung besteht weiterhin in engem funktionalen Zusammenhang mit dem westlich gelegenen Bahngelände und dem bestehenden Containerterminal mit direkten Anschluss an die Bahn-
gleise.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist es erforderlich, den Bebauungsplan an die geänderte Nutzungssituation anzupassen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entsprechend der aktuellen Nutzung angepasst.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung an das aktuell laufende westlich angrenzende Planfeststellungsverfahren angepasst. Hier wurde der ursprüngliche Geltungsbereich (Umfang des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes) an den Umfang des Planfeststellungsverfahren zurückgenommen. Des Weiteren wurde das Plangebiet im Osten um einen Teilbereich zurückgenommen. Es handelt sich dabei um die Herauslösung von sechs Flurstücken, da in den letzten 13 Jahren die städtebaulichen Ziele aufgrund fehlendes Zugriffes auf diese Grundstücke nicht umgesetzt werden konnten. In diesem Bereich erfolgten keine Eingriffe, die vor Bekanntmachung des Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 stattfindenden Nutzungen (Grünland, Acker, Brachfläche, zwei Fischteiche, Ufergehölze) liegen immer noch vor.

1.2.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan Wiesau fand im Parallelverfahren zur Aufstellung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes im Jahr 2008 statt. Dargestellt wurde ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz-Lager- und Umschlagplatz.



Ausschnitt 1. Änderung Flächennutzungsplan im Jahr 2007

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt in einem eigenen Änderungsverfahren im Parallelverfahren. Es ist vorgesehen, im bisherigen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Zweckbestimmung des Sondergebiets von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf **Holzlager-Umschlagplatz** und **Baustoff/Erdaushublager** zu ändern.

Im nordöstlichen Eck wird ein Entwicklungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Im südwestlichen Eck wird eine kleine landwirtschaftliche Fläche zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet eingebunden und als Gewerbegebiet dargestellt, sodass eine zusammenhängende Flächen von Gewerbe und Sondergebiet entsteht.

Durch die Deckblattänderung im Parallelverfahren bleibt das Entwicklungsgebot gewahrt.



Ausschnitt Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, in der Legende zu den Darstellungen erfolgt eine Änderung von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf Holzlager-Umschlagplatz (SO_{Holz}) und Baustoff-/Erdaushublager (SO_{Bau/Erda})

1.3 Ziel, Zweck, Erforderlichkeit, städtebauliche Standortentscheidung

1.3.1 Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, den Bebauungsplan an die derzeitigen Nutzungsverhältnisse anzupassen. Das bisherige Sondergebiet für ein Autolager wird entsprechend der derzeit ausgeübten Nutzung in ein Sondergebiet Holzlager-Umschlagplatz, im südlichen Teil in ein Sondergebiet Baustoff-/Erdaushublager geändert.

Im nordöstlichen Teil konnten bisher Sondergebiet festgesetzte Teilflächen in den vergangenen Jahren nicht realisiert werden. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches in diesem Teil, um den allgemeinen Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und eine bedarfsgerechte Bauleitplanung sicherzustellen. Für Teilbereiche, die bisher nicht als Sondergebiet genutzt wurden, wird der Bebauungsplan aufgehoben. In einer kleineren Teilfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu entwickeln von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie als Artenschutzmaßnahme.

Die Bauleitplanung sichert die notwendige Entwicklung eines regional bedeutsamen mittelständischen Unternehmens und sorgt damit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region Oberpfalz-Nord. Insofern trägt die Bauleitplanung zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1) sowie zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (RP 6 B IX) bei.

Allgemeines städtebauliches Ziel der Marktgemeinde und ländlich geprägten Region ist die Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten.

Die Zahl der Auspendler im Landkreis Tirschenreuth konnte zwar vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2018 von 5.524 auf 3.846 reduziert werden, es besteht jedoch noch weiterhin ein Auspendlerüberschuss.¹

Es ist daher notwendig, vor allem ansässige Unternehmen Möglichkeiten zu bieten, sich zu entwickeln, zu erweitern um zukunftsfähig und wirtschaftlich konkurrenzfähig zu sein. Und damit den Effekt zu erzielen lokale Arbeitsplätze zu erhalten und zu fördern.

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch die geänderte, ausgeübten Nutzung erforderlich. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das Planungsziel seit vielen Jahren in diesem Teilbereich nicht erreicht werden konnte.

Im westlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches ist eine Änderung nicht erforderlich, da hier eine eisenbahnrechtliche Planfeststellung (derzeit im Verfahren) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausgeübte und zukünftige Nutzung sicherstellt.

Westlich des Sondergebietes betreibt die Fa. Ziegler Logistik im Zusammenhang mit den Bahnanlagen und auf dem gewidmeten Bahnareal einen Containerterminal. In diesem Bereich läuft aktuell ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren wegen Änderungen in diesem Gebiet.

Die Konzentration am Standort Bahnhof Wiesau dient dem Umschlag und der Zwischenlagerung von Containern, dem Umschlag von Holz in Form von Rundholz und bearbeitetem Holz (Schnittholz oder Hackschnitzel) sowie für Transportdienstleistungen durch Zuggüterverkehr (Container und Holz). Für die engen funktional zusammenhängenden Tätigkeiten benötigt die Firma Ziegler ausreichend und umfangreiche Lagerflächen im direkten Anschluss des Bahnhofsbereichs/Containerterminals. Die Flächen sind bereits bisher durch diese gewerbliche Nutzung belegt. Insofern handelt es sich beim Vorhaben nicht um eine bedarfsgerechte Neuentwicklung.

Durch die bereits ausgeübte Nutzung einer angebundenen sowie nach der gültigen Flächennutzungsplanung bereits für ähnliche Zwecke gewidmeten und genutzten Siedlungsfläche trägt die Bauleitplanung zu den landesplanerischen Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP, Kapitel 3) bei.

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung ermöglicht der geänderte Bebauungsplan lediglich in einer kleinen Teilfläche im nordöstlichen Teil eine geringfügige, notwendige Erweiterung. In diesem Bereich wird derzeit Erdaushub zwischengelagert. Der Betreiber des Lagerplatzes beabsichtigt hier, die Fläche entweder als temporäre Dispositionsfläche oder als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu entwickeln.

Die Nutzung als Holzlagerplatz im weit überwiegenden Teil des Bebauungsplanes ist durch den Betreiber erforderlich, da der bisherige Hauptsitz der Firma in Plößberg-Betzenmühle für die erforderlichen Lagerkapazitäten bei weitem nicht mehr ausreicht.

Dies dokumentiert sich bereits seit einigen Jahren durch die ausgeübte Lagerung von Rundholz in großen Bereichen des Bebauungsplangebietes. Die Kapazität beträgt ca. $2 \times 100.000 \text{ m}^3$ Festholz.

Diese Lagerkapazitäten sind erforderlich, da durch den Klimawandel und den zunehmenden Temperaturstress unserer Wälder erheblich Holzeinschlag wegen Käferbefalls oder Sturmschäden erforderlich ist und somit zunehmend Lagerflächen benötigt werden.

¹ Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten 2010 und Gemeindedaten 2019

Im südlichen Teil des Gebietes werden die westlichen Teilflächen durch eine angrenzende Bau-firma als Lagerfläche bereits genutzt. Die östlichen Flächen dienen dazu, dieser Bau-firma planungsrechtlich die Nutzung als Baustoff- und Erdaushublager abzusichern. Auch in diesem Bereich wird die Fläche bereits weitgehend durch die Lagerung von Erdaushub und die temporäre Zwischenlagerung von Rundholz genutzt.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist für alle Gewerbe- und Logistik-Bereiche, neben der planungsrechtliche Situation, Flächenreserven und Grundstückspreise ein wichtiges Kriterium. Auch die Kriterien Verfügbarkeit, Grundstückszuschnitt, Altlasten, Arbeitskräfte, Wohnen/Wohnumfeld ist bei Wahl der Standortentscheidung von Bedeutung. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Industrie- und die Tonwerkstraße im Süden ohne Durchfahrt von Wohngebieten gegeben. Durch die Anbindung an das Terminal/Bahnhofsgelände im westlichen Anschluss kann die Verladung von Gütern von der Straße auf die Schiene zur Entlastung von Straßen und Umwelt beitragen. Dies entspricht den landesplanerischen Leitvorstellungen.

1.3.2 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.

Mit dem bestehenden Bahnhof und Containerumschlagplatz in Wiesau sowie den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen südlich und östlich des Bahnhofs und der Erweiterungsoptionen Richtung Osten besteht ein Standort, der neben einem Bahnanschluss insbesondere auch über eine Straßenanbindung an die überregionale Autobahn A 93 ohne Ortsdurchfahrten verfügt.

1.3.3 Potential Warenumschlag und Güterverkehr

Es zeigt sich vermehrt, dass vor allem größere produzierende und spezialisierte Betriebe ihren Warenumschlag nicht mehr ausreichend bewerkstelligen können. Um für die Produktionsprozesse ausreichend Erweiterungsoptionen vorhalten zu können, ist bei einigen Betrieben die Auslagerung des Warenumschlags dringend notwendig.

Der langfristige Sicherung des Bahnhofsareals und der angrenzenden Gewerbe- und Sondergebietsflächen kommt erhebliche Bedeutung zu, da vergleichbare Standorte in der Region und darüber hinaus sehr rar sind.

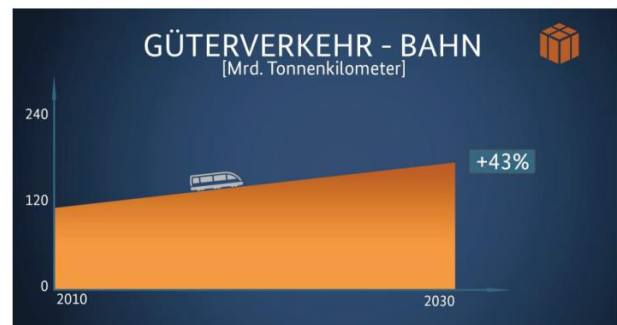
Insbesondere für den im Geltungsbereich ausgeübten Holzlagerplatz kann eine Schienenverladung zur Entlastung des Straßenverkehrs beitragen und somit auch dem Klimawandel entgegenwirken, da durch den Bahnverkehr in der Regel geringere Schadstoffemissionen pro transportierten Gütergewicht zu erwarten sind.

Bei der Holzverarbeitenden Industrie handelt es sich um einen großen und bedeutsamen Wirtschaftszweig im Landkreis Tirschenreuth.

Durch zunehmende Nachfrage des Naturproduktes Holz, aber auch Ausfälle durch Sturmschäden oder Käferbefall, verlangen eine erhöhte Reaktion auf Lager- und Umschlagkapazitäten.

Um eine städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Weiterentwicklung der wesentlichen Gewerbebetriebe vor Ort und im Landkreis Tirschenreuth 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:

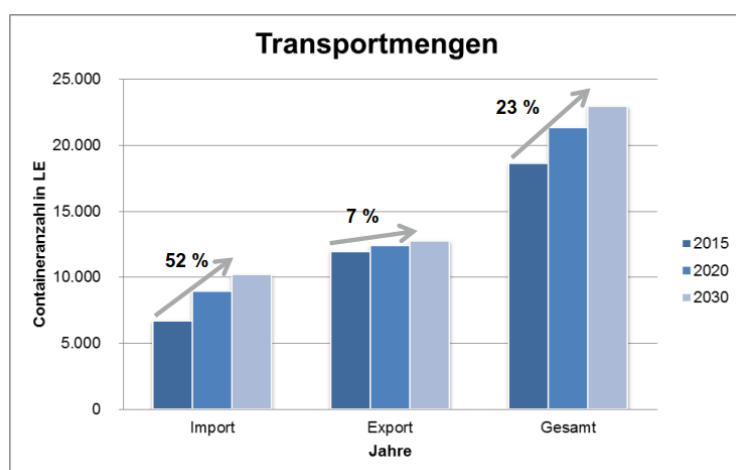


Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), Verkehrsprognose 2030, Stand 11.6.2014

Die Bahn/Güterverkehr verzeichnet mit 43% den stärksten Zuwachs bei der Verkehrsleistung bis 2030, gefolgt von Lkw mit rund 39 % und dem Binnenschiff mit 23%.

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

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



Quelle: LKZ Prien GmbH, 2016

Mit der bisher erkennbaren und prognostizierten Entwicklung sowie der weiterhin hohen Dynamik des Handels ist eine Umnutzung der bestehenden Flächen als Sondergebiet und Sicherung der städtebaulichen Ziele östlich des Bahnhofes von Wiesau erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den derzeit vorliegenden Bedarf an Lager- und Umschlagfläche sowie erforderliche Lagerflächen für Baustoffe/-materialien.

Mit der gewählten Flächengröße des Geltungsbereiches kann die Erforderlichkeit einer konzentrierten Entwicklung bedarfsgerecht und somit auch flächensparend entsprochen werden. Die Bauleitpläne der Kommunen sollen nach § 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Anpassung bzw. Änderung der Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren) ist für eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

1.4 Erschließung

1.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt der Lkws für Zu- und Abtransport ist im südlichen Teil des Sondergebietes über den neuen Wendehammer gesichert. Diese Zufahrt dient neben der Verbindung des Holzlagerplatz mit dem Containerterminal insbesondere der Zufahrt zum Baustoff-/Erdaushublager.

Die Verbindung zur Industriestraße und von dort aus weiter auf die Tonwerkstraße und die Mitterteicher-Straße (St 2169) ermöglicht eine Straßen verkehrstechnische Anbindung ohne Ortsdurchfahrten im Gemeindegebiet. Wesentlicher Standortvorteil des gesamten Bahnhofsa-reals ist die Verfügbarkeit eines ausreichend langen Güter Gleises mit den Erweiterungsoptionen, die durch die Firma Ziegler Logistik bereits optimiert wurden.

Die Hauptausfahrt aus dem Bahnhofsgelände erfolgt südlich des Geltungsbereiches direkt in die Industriestraße. Die Straßen sind ausreichend leistungsfähig. Eine Prognose der Gesamtfahrbewegungen aus dem Bebauungsplan ist aufgrund der komplexen Zusammenhänge mit dem Containerterminal an dieser Stelle nicht zielführend. Nach Angabe des Vorhabensträgers des Holzlagerplatz und des Containerterminals ist in etwa von folgenden Zahlen nur für den Holzlagerplatz im Änderungsbereich auszugehen:

- 30 Festmeter pro LKW
- 7.000 Lkws pro Jahr
- 25 Lkws pro 6 Tage
- 2-5 Lkws pro Tag

Hinzu kommen in geringerem Umfang die (derzeit durch den Bestandsbetrieb bereits vorhandenen) Fahrbewegungen für den Baustoff-/Erdaushublagerplatz.

1.4.2 Sonstige Erschließung

Gegenüber dem bisherigen Sondergebiet ergeben sich durch den Holzlagerplatz keine geänderten Erschließungsanforderungen. Der Bereich des Baustofflagers ist durch den außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Hauptbetrieb des Bauunternehmers ausreichend erschlossen.

Von Seiten der Marktgemeinde Wiesau sind weitergehende Erschließungsmaßnahmen derzeit nicht vorgesehen.

1.5 Landes- und Regionalplanung

Folgende landesplanerischen Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der Standortwahl mit Lagegunst Schienenanschluss und Umnutzung eines

bereits vorhandenen Sondergebietes mit den damit verbundenen Vorbelastungen, unterstützt und gestärkt. Die folgenden Aufzählungen verdeutlichen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dessen Erfordernis in Bezug auf die landesplanerischen Vorgaben. Die Grundsätze der Regionalplanung sind in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

1.5.1 Bayerisches Landesplanungsgesetz

Die Voraussetzungen für die Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraße sollen verbessert werden. Raumstrukturen sollen so gestaltet werden, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird. (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 5)

Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden. (BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7). Durch die schalltechnische Untersuchung und betriebsinterne Maßnahmen (Siehe **Kapitel 3.11** Erhaltung bestmöglicher Luftqualität) werden die Vorgaben berücksichtigt.

1.5.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für den Planungsbereich relevant:

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. (LEP 1.1.1 Z)

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. (LEP 1.1.1 G)

Die Stärke des Standorts am Bahnhof Wiesau sind die umfangreichen Flächen für den schienengebundenen Güterverkehr. Diese Stärke kann durch die Weiternutzung der bisherigen Lagerflächen im Sondergebiet genutzt werden. Die Fortentwicklung des Warenumschatz Zentrums dient dazu, in einer ehemals strukturschwachen Region Arbeitsplätze dauerhaft zu sichern.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)

die Änderungsfläche ist bereits bisher für eine Lagerfläche genutzt. Durch die Aufhebung nicht genutzte Teilflächen wird den landesplanerischen Grundsätzen entsprochen.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Beim Änderungsbereich handelt es sich nicht um die Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

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. (LEP 5.1 G)

Die Sicherung des bestehenden Standorts dient diesem Grundsatz.

1.5.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten. Weitere landschaftsplanerische Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht dargestellt/formuliert.

Die Planung trägt u.a. zur Verwirklichung der Ziele bzw. Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz-Nord bei, wonach

- im Mittelbereich Tirschenreuth die Erwerbsmöglichkeiten durch einen Ausbau der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sowie durch die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben verbessert werden soll (Ziel A II 2.5).
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. (Grundsatz B IV 1.3),
- die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern (Ziel B IV 1.4),
- für die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit die 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 (Grundsatz B IV 1.11),
- die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik u. Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden sollen (Grundsatz B IV 6.1),
- Die Anbindung der Region an das Netz des kombinierten Güterverkehrs soll verbessert werden. (Grundsatz B IX 3.8)
- Das KLV-Terminal in Wiesau soll auf Dauer gestärkt und gesichert werden (Grundsatz B IX 3.8)
- Gem. dem Grundsatz B IX 1.2 soll beim Bau von Verkehrsinfrastruktur betroffene umweltfachliche Belange (u.a. Natur- und Artenschutz, Boden, Klimaschutz, Immissionschutz) berücksichtigt werden. Bei der Planung der Verkehrsinfrastruktur sollen daher die Prinzipien eines flächensparenden Bauens mit geringen Zerschneidungswirkungen und der Renaturierung Anwendung finden. Insbesondere soll bzw. sollen möglichst wenig neue Flächen in Anspruch genommen, langfristig nicht mehr benötigte Verkehrsflächen zurückgebaut und renaturiert, Zerschneidungen wertvoller Landschaftsteile, landwirtschaftlicher Flächen und Störungen des Landschaftsbilds vermieden, Möglichkeiten von Vermeidungsmaßnahmen und von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs möglichst ausgeschöpft und entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen soweit wie möglich vermieden werden, die Vermeidung von Verkehrslärm verstärkt berücksichtigt werden. Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplans mit Ausschöpfung des Standortes und Bahnanschluss im Westen sowie die Rücknahme des Sondergebietes im östlichen Teilbereich, kann der genannte Grundsatz berücksichtigt werden.

Zusammenfassend entspricht die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes den Zielvorgaben und dient dazu, die im Grundsatz und Zielen angesprochene Stärkung des Güterverkehrs-

zentrums Wiesau als restriktionsarmer Sonderstandort mit überregionaler Attraktivität zu stärken. Eine Vereinbarkeit mit der Landesplanung ist im Gesamten gegeben.

1.6 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen

Der Änderungsbereich umfasst weitestgehend nur Flächen, die bereits derzeit als Lagerflächen genutzt sind. Nicht genutzte Teilflächen im östlichen Teil des bisherigen Sondergebiets werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

Somit ist sichergestellt, dass nur im erforderlichen Umfang bisher landwirtschaftlich oder teichwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden.

Standortalternativen ergeben sich deshalb nicht. Die Alternative, die im östlichen Teilbereich bisher nicht als Lagerfläche genutzten Flächen in Bebauungsplanes Sondergebiet zu belassen, wurden aufgrund des Planungsgrundsatzes einer flächensparenden, bedarfsgerechten Entwicklung von Bauflächen nicht weiter verfolgt.

1.7 Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung an das westlich angrenzende aktuelle laufende Planfeststellungsverfahren angepasst.

Die westliche Grenze des Änderungsbereiches entspricht der Grenze des derzeitigen Grenze des Planfeststellungsverfahrens.

Des weiteren wurde das Plangebiet im Osten um einen Teilbereich zurückgenommen. Es handelt sich dabei um die Herauslösung von sechs Flurstücken, da in den letzten 13 Jahren die städtebaulichen Ziele aufgrund fehlendes Zugriffes auf die Grundstücke nicht umgesetzt werden konnten.

Für die **Art der baulichen Nutzung** erfolgt eine Änderung entsprechend der derzeitigen Nutzungen (Holzlager und Umschlagplatz, Baustoff/Erdaushublager). Hierbei ist es erforderlich, die zulässigen und gegebenenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festzulegen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen ist eine lärmtechnische Kontingentierung erforderlich. (siehe nachfolgendes **Kapitel 1.6**)

Die Festsetzungen sind nach dem Gebot der Konfliktbewältigung erforderlich, um erhebliche nachteilige Belästigungen durch Immissionen des Bebauungsplanes zu lösen. Hierbei ist in der Planaufstellung auch zu berücksichtigen, wenn Konflikte durch die vorhandenen Nutzungen bereits bestehen. Der Bebauungsplan hat nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme einen praktischen Interessenausgleich zwischen den schutzwürdigen Nutzungen und den Interessen des Grundeigentümers der bestehenden Flächen herbeizuführen.

Eine räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen kann im vorliegenden Fall nicht erreicht werden, da es sich um einen bereits genehmigten Lager- und Umschlagplatz handelt.

Bei der Abwägung, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen westlich der Bahnlinie primär erforderlich sind, waren die an den Bebauungsplan angrenzenden, planfestgestellten Bahnflächen zu berücksichtigen. Zum derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, auf den planfestgestellten Flächen (somit außerhalb des Zugriffsbereichs der kommunalen Bauleitplanung) entsprechende Vorkehrungen auf dem Betriebsgelände der Fa. Ziegler Holding GmbH im Rahmen eines Eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch

bis zu 9 m hohe Lärmschutzwände² umzusetzen. Insofern verbleibt für den vorliegenden Bebauungsplan noch die Möglichkeit, über die Festsetzung von Emissionskontingenten die möglichen Konflikte ausreichend zu bewältigen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können Lärmgrenzwerte nur indirekt über qualitative Merkmale von im Bebauungsplan benannten Anlagen oder Vorkehrungen festgesetzt werden. Die Gliederung von Baugebieten nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist für Sondergebiete nicht festsetzbar.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, bei der konkretisierenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die festgesetzten **Lärmkontingente** für den gesamten Geltungsbereich des Sondergebietes nach DIN 45691 neu festzusetzen. Grundlage dieser Festsetzungen ist eine gesonderte, aktualisierte schalltechnische Berechnung. (siehe Anlage)

Des weiteren war es erforderlich, dass zulässige **Maß der baulichen Nutzung** festzusetzen, um die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB zu erreichen. Die zulässige Grundflächenzahl liegt im Bereich der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Weiter wurde im SO2 die **Höhe baulicher Anlagen** auf 9 m beschränkt.

Auf der Planzeichnung erfolgt eine Aktualisierung der **nachrichtlichen Übernahmen**.

Die weiteren Festsetzungen bleiben gegenüber den bisher wirksamen Bebauungsplan unverändert.

1.8 Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz

Westlich des Planungsgebiets befindet sich ein Container-Umschlagplatz am Bahnhof Wiesau. Für diesen Betrieb gibt es keine Genehmigungen nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Das Gelände wurde im Bereich des Bahngeländes nach eisenbahnrechtlichen Vorschriften genehmigt, da das Be- und Entladen von Gütern Bestandteil des Bahnverkehrs ist. In diesem Bereich läuft aktuell ein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren wegen Nutzungs- und Kapazitätsänderungen in diesem Gebiet.

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

Im Bereich der Industriestraße Wiesau befinden sich darüber hinaus keine sonstigen Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Im Norden von Wiesau, westlich der Bahnlinie Wiesau-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 genehm-

² Antrag auf eisenbahnrechtliche Planfeststellung nach § 18 AEG i.V.v § 72 ff VwVfG der Firma Ziegler Holding GmbH am Standort Bahnhof Wiesau - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung-Biototypen und Eingriffsflächen-, 2019

migungspflichtig geführt wird. Fachlich befindet sich die Anlage außerhalb des Einwirkungsreichs auf das hier betroffene Planungsgebiet.

Im Verfahren wurde auf Ebene des Bebauungsplanplanes eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Verträglichkeit der bestehenden Betriebe/Gewerbe im Geltungsbereich mit der Änderung der geplanten Nutzung und den umliegenden (schutzbedürftigen) Nutzungen geprüft und beurteilt hat. Die Ermittlung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurde unter der Berücksichtigung der Emittenten im Geltungsbereich selbst und den angrenzenden Nutzungen (Gewerbetreibende in der Umgebung, angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne "GE Industriestraße Süd", "GI Wiesauer Weiher Ost", „GI Wiesauer Weiher Nord“ mit festgesetzten Lärmkontingenten) durchgeführt. Hinsichtlich der im Umfeld vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen erfolgte eine Abstimmung des beauftragten Schallgutachters mit der Fachstelle am Landratsamt.

Auf das Plangebiet wirken Anlagenlärmimmissionen aus dem benachbarten Betrieben einschließlich des westlich angrenzenden Containerumschlagplatzes sowie planerische Vorbelastungen aus Anlagenlärm und die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 93, der Staatsstraße 21 69, der Bahnlinie 5050 und weiterer Verkehrswege ein.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse untersucht. Das Sondergebiet wurde in Bezug auf die flächenbezogenen Schallleistungspegel denen eines Gewerbegebietes eingestuft (in der DIN 18005 keine direkte Orientierungswerte für ein Sondergebiet, für ein Gewerbegebiet ist 65 dB (A) tags und 50 dB(A) nachts festgelegt). Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes selber wurde als das eines Industriegebietes (nach TA Lärm³ 70 dB (A) tags und 70 dB(A) nachts) eingestuft.

Anlagenlärm:

„Im Rahmen der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Kontingentierung der der Lärmemissionen der Teilflächen des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Dabei wird sichergestellt, dass sich aus der planerischen Zusatzbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten bzw. der bestehenden gewerblichen Nutzungen keine relevanten Überschreitungen der maximal zulässigen Anlagenlärmemissionen an den Immissionsorten in der Umgebung ergeben.

Durch Vergabe von Zusatzkontingenten ergibt sich richtungsabhängig die Möglichkeit höherer Lärmimmissionen, ohne die Rahmenbedingungen, nämlich die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 18005: 2002 - 07, Teil eins nicht zu überschreiten, zu verfehlen.

Überwiegend unterschreitet die planerische Zusatzbelastung aus dem zu kontingentierenden Gebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB, sodass diese Immissionsorte nach hilfsweise herangezogenen Kriterien aus 2.2 TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich des zukünftig im Plangebiet angesiedelten Anlagen liegen werden.

An den meisten weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf die planerische Zusatzbelastung aus dem zu kontingentierenden Gebiet um mindestens 6 dB unterschritten, sodass diese dort in Anlehnung an 3.2.1 der TA Lärm nicht maßgeblich seine Überschreitung Immissionsrichtwerte beitragen können.

Lediglich an den Immissionsorten Fl.-Nrn. 1758/3 und 1759 werde Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur um 5 d unterschritten. Dort ergeben sich jedoch aus der Gesamtbelastung als Anlagenlärm keine Überschreitungen die Immissionsrichtwerte.

³ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Sondergebiets bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Visionskontingente L_{EK} bedeuten, dass die Nutzung als Holzumschlagplatz nachts teilweise eingeschränkt ist, da die Emissionskontingente ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1:2002-07 für mit ein vergleichbaren Gewerbegebiet ($L_{WA} = 60 \text{ dB/m}^2$) während der Nachtzeit unterschreiten. Dies ist jedoch als situationstypisch anzusehen.

Die Einschränkungen können jedoch durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper kompensiert werden, sodass sich eine Abschirmung ergibt und entsprechende Nutzungen möglich sind.

Eine "Nagelprobe" in Form einer Berechnung für einen üblichen Rundholzlagerplatz mit Umschlaggeräten hat ergeben, dass für den zukünftigen Betrieb auf den Sondergebietsflächen, die sich aus der Kontingentierung ergebenden Immissionsrichtwertanteile, eingehalten werden können.⁴

Der Bericht Nummer 1932 _ 0 des Gutachters „ab consultants“ in der Anlage vorläufig vorgenommene Flächenaufteilung und Lärmkontingentierung zeigt, dass im Geltungsbereich mit einem Kontingent von 60-61/dB tags und 50-51 dB nachts die Nutzung als Sondergebiet möglich ist. Die Lärmemissionskontingente wurden verbindlich festgesetzt. Die beabsichtigte Nutzungsänderungen innerhalb des Sondergebiets ist aus lärmtechnischen Gründen möglich.

Verkehrslärm:

- Einwirkungen auf das Gebiet

„Innerhalb des Gebietes sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes wurde einem Industriegebiet vergleichbar eingestuft.

Für Industriegebiete legt das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987 keine Orientierungswerte fest. Dies gilt auch für die Verkehrslärmschutzverordnung. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 70 dB(A) werden innerhalb des Sondergebietes durch die Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten.

Der Schallschutzgutachter hat für die vorhergesehene Sondergebietsplanung Holzlager- und Umschlagplatz mit einem zusätzlichem Aufkommen von 50 LKW pro Tag zu rechnen. Im Rahmen der Prognose wurden diese 50 LKW sicherheitshalber tagsüber berücksichtigt. Zusätzlich wurden für den Nachtzeitraum 8 LKW angesetzt. Damit ergeben sich für das geplante Sondergebiet gesamt 58 LKW/24 h. Für das Sondergebiet Baustoff/Erdaushublager wurden 48 LKW/24 h angesetzt.

Damit ergibt sich zusammen ein zusätzliches LKW-Aufkommen von 106 LKW pro Tag, also 212-LKW-Fahrten pro Tag. Zusätzlich zu den LKW wurden 48 PKW-Fahrten/24 h berücksichtigt.

An den Immissionsorten in der Umgebung ergeben sich tagsüber aus den Lärmimmissionen aus dem untersuchten Prognose-Nullfall zusammen mit dem zusätzlichen, aus der Planung resultierenden Verkehrsaufkommen Überschreitungen der Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 um maximal 7 dB tags und um maximal 9 dB nachts.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung können als Indiz für ein Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden. Die um 4 dB höheren Immissions-

⁴ ab consultants GmbH (14.06.2021), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 1932_0, S. 8

grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden noch um maximal 4 dB tags und um maximal 5 dB nachts überschritten.

Die höchsten Beurteilungspegel aus den Verkehrslärmimmissionen treten an den beiden im unbeplanten Außenbereich und unmittelbar in geringer Entfernung zur Staatsstraße St2169 gelegenen Immissionsorten Fl.-Nrn. 4151/2 ($L_{rA} = 66$ dB tags und $L_{rA} = 59$ dB nachts) und 4150/2 ($L_{rA} = 67$ dB tags und $L_{rA} = 59$ dB nachts) auf. An diesen Immissionsorten ergibt sich durch die hinzukommenden Verkehrslärmimmissionen jedoch keine weitere Erhöhung der Verkehrslärmpegel.

An denjenigen Immissionsorten an welchen bereits Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vorliegen, ergeben sich jedoch durch den hinzukommenden Verkehr kein, bzw. unter normalen Umständen nicht wahrnehmbare Erhöhungen um maximal 1 dB.“⁵

Die erhöhte Verkehrsbelastung mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist bereits grundlegend vorhanden. Da das geplante Sondergebiet die Immissionsgrenzwerte hier nicht zusätzlich erheblich erhöht, sind seitens der Schallschutzgutachters keine Maßnahmen notwendig.

1.9 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

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

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

Für den Änderungsbereich erfolgte im Jahr 2017 die Erhebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen geeigneten Biologen. Nach derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich aufgrund der intensiven Nutzung kaum geänderte Aspekte gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan. Lediglich aufgrund des Vorkommens der Uferschwalbe sind artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Beseitigung des Oberbodenlagers Maßnahmen zu treffen.

Die faunistische Bestandserhebung hat im Rahmen der Aufstellung zum „geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau aus dem Jahr 2017“⁶ stattgefunden. Untersucht wurde damals der gesamte Bereich des bestehenden Sondergebiets KfZ-Lager mit umliegenden genutzten Gewerbegebieten und der geplanten Erweiterung bis zum Waldgebiet „Gestaudach“.

⁵ ab consultants GmbH (14.06.2021), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 1932_0, S. 9

⁶ Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017



Untersuchtes Plangebiet durch den Biologen im Jahr 2017

Der Biologe konnte Fledermäuse, Vögel und in den zentral gelegenen extensiven Grünlandflächen (Bereich unterhalb des großen Weihers im Waldbereich Gestaudach) seltene Schmetterlinge (Rote Liste Arten) kartiert werden. Die prüfungsrelevante Zauneidechse konnte selbst nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Die seltene Kreuzotter konnte ebenfalls nicht vorgefunden werden.

Für die Artengruppe Fledermaus erfolgten zwei Nachtbegehungen im August 2017 und die Erfassung von potentiellen Quartieren. Geeignete potentielle Quartiere wurden nur im Bereich der Waldfläche „Gestaudach“ kartiert. Für vorliegende Änderungsplanung sind daher keine Fledermausquartiere betroffen. Folgende Fledermausarten sind im Bereich Industriegebiet Wiesau, Sondergebiet Kfz-Lager und Waldgebiet Gestaudach kartiert worden: Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Langohr spec., Mopsfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus.

Im Wirkungsbereich der Planungsänderung sind vorwiegend Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus kartiert worden. Da Leitstrukturen (Gehölze/Hecken) und Quartiere nicht betroffen sind, und das Plangebiet kein essentielles Jagdgebiet darstellt, kann eine Betroffenheit für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Zu beachten ist eine evtl. künftige Beleuchtung im Geltungsbereich mit Einsatz von Halogen- oder LED Scheinwerfern bzw. Lichtquellen blauen oder weißen Spektren. Um das Nahrungsangebot nicht zu erheblich zu ändern, ist auf genannte Beleuchtungsmittel zu verzichten.

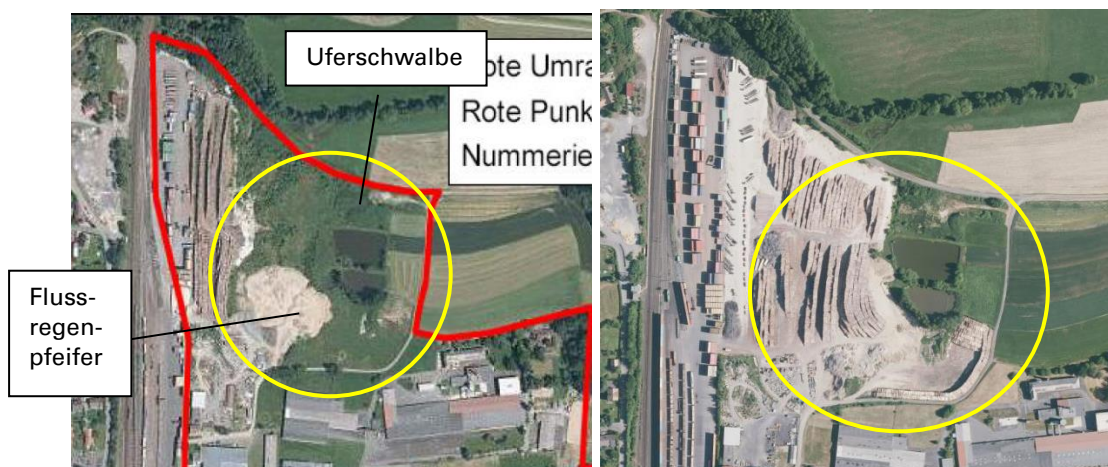
Weiter konnten im Geltungsbereich schützenswürdige Gefäßpflanzen, Libellenarten, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Lurche, Weichtiere, Kriechtiere oder weitere Säugetiere (wie Haselmaus und Biber) gem. des FFH-Anhangs IV ausgeschlossen werden, da weder Lebensräume vorhanden sind noch die bekannten Vorkommensgebiete abgedeckt werden.

Der Biologe konnte im Untersuchungsraum 56 Vogelarten feststellen. Davon waren mind. 50 Arten als Brutvögel oder mögliche Brutvögel einzustufen. Bei den restlichen Arten handelte es sich überwiegend um Nahrungsgäste. Die meisten Arten wurden im Waldbereich Gestaudach und im Siedlungsbereich sowie auf den extensiven Grünlandflächen zwischen dem Industriegebiet und dem genannten Waldgebiet angetroffen. Für die meisten Vogelarten ist durch die Bebauungsplanänderung daher keine Verschlechterung zu prognostizieren oder direkt Verbotstatbestände (nach § 44 BNatSchG) ausgelöst. Viele angetroffene Vogelarten sind zudem weit verbreitete und unempfindliche Vogelarten.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Vogelarten von Bedeutung⁷: Uferschwalbe und Flussregenpfeifer

Im Jahr 2017 war der jetzige Planbereich noch nicht vollständig umgewidmet, sodass im östlichen Teilbereich durch die Brachflächen für den Flussregenpfeifer wohl ein temporär geeigneter Brutplatz entstand und dort aufgefunden wurde. Die Art besiedelt schnell ebene vegetationsarme Gebiete, von Kies- und Sandgruben, Grünland- und Ackerbrachen bis abgelassene Teiche. Die Vogelart ist eine an Flusssynamik angepasste Art, die in der Lage ist, auch kurzfristig neu entstandene Biotope schnell anzunehmen. Da die Umwidmung der Lageflächen gem. rechtskräftigen Bebauungsplan mit genehmigten Eingriffen in den letzten Jahren vorangeschritten ist (siehe nachfolgende Luftbilder) ist, ist kein geeigneter Lebensraum mehr für den Flussregenpfeifer vorzufinden. Aufgrund der dynamischen Anpassung der Art ist die Ansiedlung von vor 3 Jahren als temporär und spontan einzustufen. Gemäß der gängigen Landnutzung mit Umwidmung ist von keiner Betroffenheit auszugehen, da die Art temporär bei günstigen Bedingungen an unterschiedlichen Stellen auftreten und auch wieder verschwinden kann.

Die Uferschwalbe wurde in einem brachliegenden Erdaushublager oberhalb der zwei Teiche im Plangebiet aufgefunden. Im bisherigen Bebauungsplan als auch in der jetzigen Planung ist der Bereich als Sondergebiet festgesetzt. Ein aktuelles Vorkommen ist dem Planverfasser nicht bekannt. Aufgrund der Seltenheit dieser Art im Landkreis Tirschenreuth (keine weitere Population im Umfeld) ist bei Beseitigung und Einebnung des Erdlagers, andernorts eine geeignete Abbruchkante mit Möglichkeit zum Nisten wiederherzustellen (Ersatzbrutplatz). Nur hierdurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden.



Ausschnitt Luftbild 2017 (aus saP, Seite 6), Ausschnitt Luftbild 2020 (aus BayernAtlasPlus)
gelb Lage vorliegende Planung, rot Untersuchungsraum Biologie

1.9.1 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.⁸

⁷ Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017, Seite 18

⁸ Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Eine Beschreibung ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang aufgeführt. Nachfolgende Auflistung ist eine kurze Zusammenfassung:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Fledermäuse: Der Einsatz von Halogen- oder LED Scheinwerfern bzw. Lichtquellen blauen oder weißen Spektren als Nachtbeleuchtung wird nicht empfohlen, sondern gelbliche Lichtquellen, da diese bei weitem weniger Insekten anlocken und somit die Jagdhabitate der Fledermäuse weniger stark schädigen. Zudem sollte eine mögliche Beleuchtung betriebsbezogen stattfinden und nicht in das Umfeld strahlen.

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen): bei Einebnung und Umwidmung als Lagerfläche des brachgefallenen Erdaushublagers

- Neubegründung von extensivem Grünland (für Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Uferschwalbe, Grünspecht) mit Feuchtstellen, Herstellen einer Abbruchkante für die Uferschwalbe mit vegetationsarmen Bereichen

Das Herstellen einer Abbruchkante für die Uferschwalbe entfällt, da durch die Herausnahme des betroffenen Flurstückes der Lebensraum und die bisherige Abbruchkante erhalten bleibt.

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.

1.10 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht im östlichen Teil eine kleinere Biotopfläche (Gehölzbestand) und wird als Sondergebiet zurückgenommen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, womit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt entstehen.

Die Änderung zur Art der baulichen Nutzung ermöglicht lediglich die Lagerung und den Umschlag von unbehandelten Holz statt bisher Kraftfahrzeugen. Baustoffe und Erdaushub wurden bereits im südlichen und nordöstlichen Teilbereichen gelagert. Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ändern sich dadurch nicht erheblich. Gegenüber den bisher festgesetzten Nutzungen kann insbesondere gegenüber den Schutzgütern Klima und Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften eine geringfügige Verbesserung durch die nun zulässige Lagerung von biologischen Stoffen gegenüber bisher technischen Produkten erwartet werden.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können insbesondere durch die Aktualisierung der schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich der lärmtechnischen Kontingentierung und Festsetzung auf Bebauungsplanebene gewahrt werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Vorbelastungen bestehen bereits durch gewerblichen und industriellen Fahrverkehr aus der Umgebung. Der zusätzliche Fahrverkehr aus dem Sondergebiet erhöht jedoch nicht die lärmschutztechnischen Werte.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind grundsätzlich denkbar. Gegenüber der bisherigen Nutzung als Autolager zu Gunsten eines Holzlagerplatzes ergeben sich größere Höhen der gelagerten Waren.

Positiv ist jedoch zu erwähnen, dass es sich bei Holz um einen natürlichen Rohstoff handelt. Die bisherige Möglichkeit, Autos sehr dicht zu lagern führte zu wesentlich erheblicheren Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Reflexionswirkungen von Blech und Glas sowie den technischen Gesamteindruck.

1.10.1 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung

Da bereits das Sondergebiet besteht und als Holz- und Umschlagplatz genutzt wird, sind gemäß der bereits bestehenden Planfeststellung im Bahnhofsbereich (Containerumschlag, derzeitige Änderung des bestehenden Planfeststellungsverfahrens mit Duldungsverlängerung für den laufenden Bahnhofsbetrieb), und betrieblichen Genehmigungen entsprechende Emissionen im rechtlichen Rahmen erlaubt. Im Sondergebiet (SO) werden ausschließlich Rundhölzer umgeschlagen und Baustoffe sowie Erdaushub gelagert/umgeschlagen. Der Containerumschlag am Bahnhof findet hiervon getrennt ausschließlich im zur Planfeststellung vorgesehenen Bahnhof statt, die Zufahrt zu diesem Bahnhofsgelände ist nicht über die SO-Fläche, sondern über die südliche Industriestraße geplant und praktiziert. Die Zufahrt in das Sondergebiet erfolgt über eine eigenständige geplante Erschließung am südlich gelegenen Sondergebiet Baustoff/Erdaushublager.

Lokale Auswirkungen auf die Luftqualität können durch den bereits bestehenden Betrieb 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 direkte Ortsdurchfahrten mit Wohnnutzungen weitgehend vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt vom beauftragten Büro „ab Consultants“ ein Immissionsschutztechnisches Fachgutachten vor. (siehe Kapitel 1.8) In der Zusammenfassung ist festzustellen, dass durch die Nutzungsänderung keine wahrnehmbare bzw. wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung zu konstatieren ist. Die Gesamtbelastung ist an wenigen Immissionsorten aufgrund der zahlreichen bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich „Industriegebiet Wiesau“ und der damit vorherrschenden Grundbelastung bereits überschritten.

Eine Nutzungsänderung auf einem bereits bestehenden gewerblichen Gelände führt zu keiner erheblichen Änderung der lokal klimatischen Bedingungen. Großflächige Versiegelungen bestehen bereits und bedingen bereits eine Erwärmung des direkten Umfeldes. Durch grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können diese Auswirkungen minimiert werden.

Die Festsetzungen zur Eingrünung am nördlichen Planrand bleiben bestehen. Die dortigen Gehölze besitzen eine lokale Bedeutung für Luftqualität und Frischluftproduktion.

1.10.2 Sonstige Gefahrenstoffe

Auswirkungen auf das Gefahrenpotenzial durch den Umgang mit Schadstoffen können bei einem möglichen Sondergebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die konkrete Nutzungszuweisung und Festsetzungsmöglichkeiten auf nachfolgender Bebauungsplanenebene werden jedoch dazu beitragen, dass entsprechend den derzeit bestehenden bzw. angefragten Betriebsansiedlungen keine Gefahrstoffe 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- Richtlinie⁹, etc. sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.10.3 Kulturgüter

Denkmäler sind im Planungsgebiet und im direkten Anschluss nicht betroffen.

1.10.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Wirkbereich nicht vorhanden.

1.10.5 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne

Da die Änderungsfläche bereits großteils als gewerbliche Fläche genutzt wird, ist eine Flächeninanspruchnahme von Land- und Forstwirtschaft nicht gegeben. Durch die Rücknahme des Sondergebietes am östlichen Teilbereich wird der Landwirtschaft Flächen zurückgegeben.

Fachpläne, wie Walfunktionspläne, sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen.

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Änderung beibehalten. Es ergeben sich keine geänderten Aspekte. Grundlegend dienen die festgesetzten Grünflächen am nördlichen Planrand weiterhin der Einbindung in den Landschaftsraum.

Zusätzlich wird im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit den bisher festgesetzten Baugrenzen wird in diesem Bereich mit 1.958 m² und 4.293 m² vollständig zurückgenommen bzw. aufgehoben.

2.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung an das westlich angrenzende aktuelle laufende Planfeststellungsverfahren angepasst und im östlichen Teilbereich das Sondergebiet zurückgenommen.

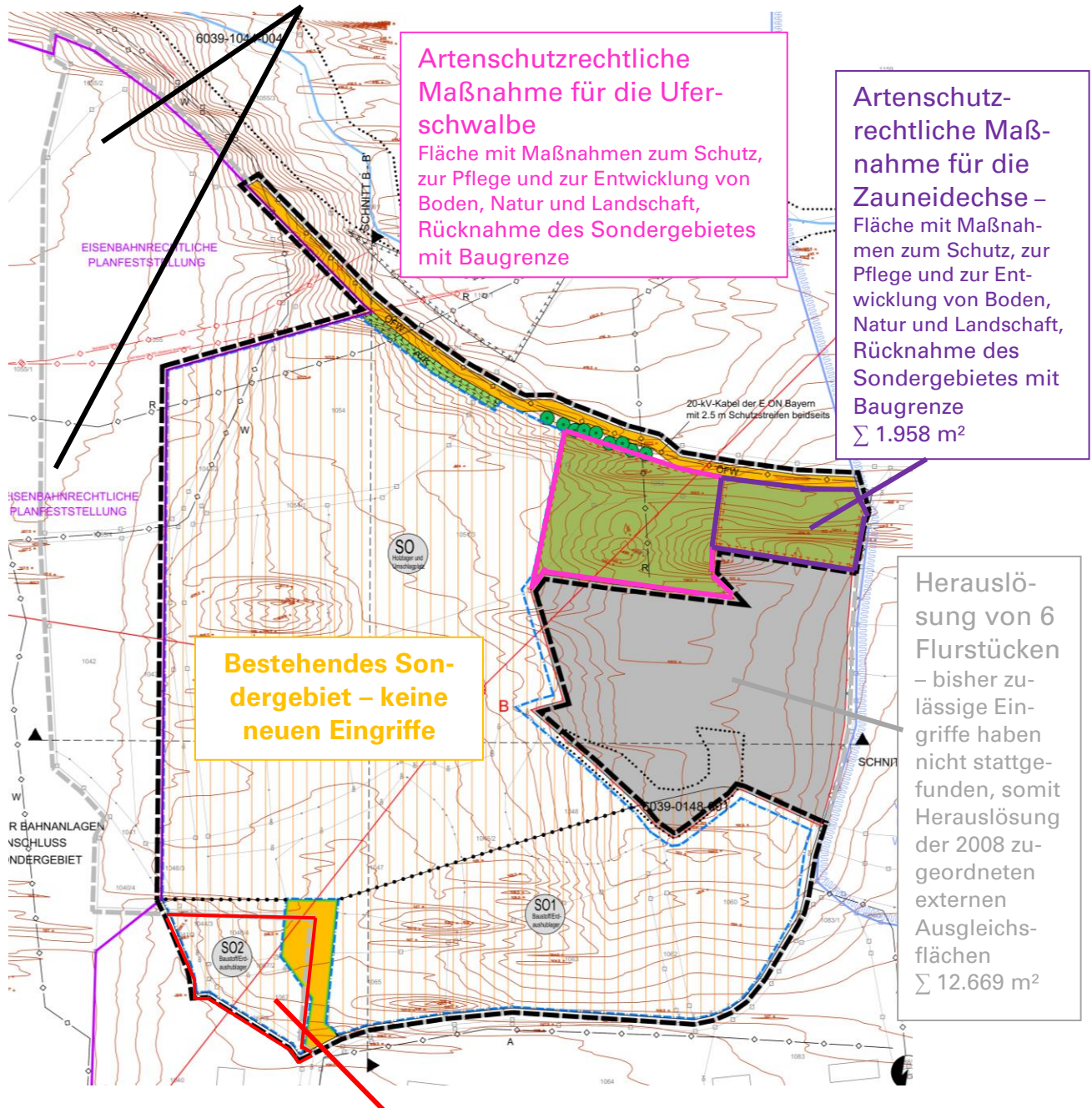
2.1.1 Neue Eingriffsflächen

Die bereits bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht weiter berücksichtigt, da diese entsprechend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind und hier auch kein neuer Eingriff durch die Änderung/Neuaufnahme von Festsetzungen stattfindet. Jedoch wird im südwestlichen Eck, für eine städtebaulich geordnete Entwicklung, ein ansässiger Gewerbetreibender in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen und als „Sondergebiet 2 - Baustoff/Erdaushublager“ festgesetzt. Hierdurch ergeben sich neue Eingriffe, da die Grundflächenzahl von 0,8 eine entsprechend hohe Neuversiegelung zulässt.

⁹ 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

Übersicht der Bereiche mit Rücknahme/Herauslösung von Sondergebietsfläche und neuen Eingriffsflächen:

Anpassung des Geltungsbereiches an die angrenzende eisenbahnrechtliche Planfeststellung, in diesem Bereich keine Änderung des bisherigen Bebauungsplanes



NEUE EINGRIFFSFLÄCHEN – Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches mit Baugrenze

eigene Darstellung, o.M.

2.1.2 Neue Eingriffsflächen - Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Bewertung erfolgt für die neuen Eingriffsflächen 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. Der Bereich der neuen Eingriffsflächen wird für die Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung in nachfolgendem Kapitel folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Lagerflächen, vereinzelt Altgras und etwas Gebüsch, verdichtet, intensiv genutzt	gering
Boden	Bereits vorwiegend verdichtet, Lagerflächen	gering
Wasser	Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung weitgehend schlecht (natürliche anstehender schwerer Lehm bis sandiger Lehm), keinerlei Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund der Verdichtung und Versiegelung, keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiet im Wirkungsbereich (außerhalb des Geltungsbereiches)	gering
Klima/Luft	verdichtete Fläche, große Lagerflächen und Bahnflächen im Anschluss, im anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet Luftemissionen vorhanden	gering
Landschaftsbild	Verdichtete Flächen, Lagerflächen, Gewerbe- und Industriegeprägt, unmittelbarer Standort zu Bahnflächen, weitere Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Siedlungen, Wege, keine Erholungsfunktion	gering
Zusammengefasst:		gering

2.1.3 Neue Eingriffsflächen - Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Als Eingriffsflächen werden die neu hinzugefügten Flächen im Bereich SO2 mit Teilbereichen der südlichen Erschließung betrachtet. Der bisherige Bebauungsplan „KFZ-Lager und Umschlagplatz in Wiesau“ hat diesen Bereich bisher nicht abgedeckt bzw. war im bisherigen wirk-samen Bebauungsplan nicht enthalten.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz für die neuen Eingriffsflächen:

Eingriffsflächen	Fläche in m ²	Kompensations-faktor (Spanne)	gesamter Ausgleichs-flächenumfang in m ²
	2.548 m ²	0,4*	1.019 m ²
		SUMME	1.019 m²

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

Es wird ein mittlerer Wert der Kompensationsspanne angewendet, da die Flächen bereits ver-siegelt und intensiv genutzt werden. Das festgesetzte Sondergebiet entspricht in seiner zu er-wartenden Ausprägung einem Gewerbegebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden in Kapitel 4.12 aufgelistet.

2.1.4 Rücknahme und Herauslösung von Sondergebietsflächen – Herauslösung externer Ausgleichsflächen

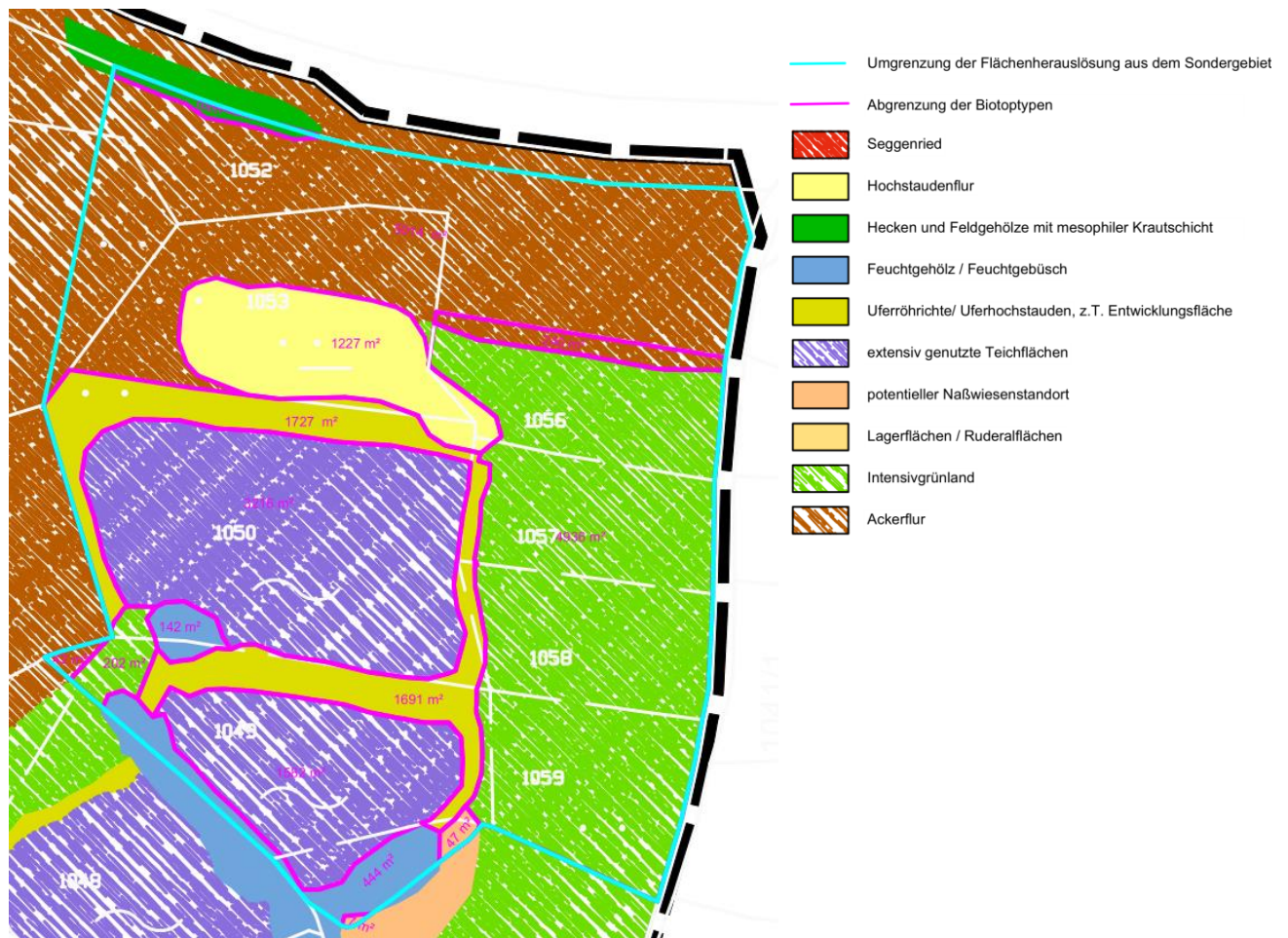
Im Osten des Planbereiches werden 6 Flurstücke aus dem einstigen Geltungsbereiches des Sondergebietes mit einem Umfang 12.669 m² aus dem Bebauungsplan herausgelöst. Auf den sechs Flurstücken konnte in den letzten 13 Jahren die städtebaulichen Ziele aufgrund fehlendes Zugriffe auf die Grundstücke nicht umgesetzt werden. In diesem Bereich erfolgten keine Eingriffe, die vor Bekanntmachung des Bebauungsplan stattfindenden Nutzungen (Intensivgrünland, Acker, Brachfläche, zwei Fischteiche, Ufergehölze etc.) liegen immer noch vor. Hier entfällt durch die Herauslösung aus dem bisherigen Bebauungsplan die erlaubten Eingriff und die somit bisher zugeordnete Ausgleichsflächen.

Im nordöstlichen Eck der bisherigen Sondergebietsfläche Kfz-Lager und Umschlagplatz werden zwei Flächen als artenschutzrechtliche Maßnahme - Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (*Ersatzlebensraum für die Zauneidechse und Ausgleichsmaßnahmen für das angrenzende Planfeststellungsverfahren*) festgesetzt und das Sondergebiet, mit bisher zulässigen Eingriffen/Versiegelungen, zurückgenommen. Auch hier entfällt somit der bisher zulässige Eingriff auf 4.293 m²+1.958 m² = 6.251 m².

Insgesamt werden somit 18.920 m² an einstigen Sondergebietsfläche durch vorliegende Bebauungsplanänderung nicht mehr festgesetzt. Der 2008 angesetzte Ausgangszustand sowie der zugeordnete Ausgleichsfaktor nach Wertigkeit des Ausgangszustandes (Biotoptyp) wird im Bereich der nicht mehr dargestellten Sondergebietsfläche gegenübergestellt und somit die damals berechnete und zugeordneten externen Ausgleichsflächen ermittelt. Dieser Wert steht der Gemeinde aufgrund nicht mehr erlaubter Eingriffe (kein Sondergebiet) bzw. nicht erfolgter Eingriffe seit 2008 nun als externe Ausgleichsflächen wieder zur Verfügung (Guthaben). Siehe nachfolgende Tabelle:

Eingriffs- Ausgleichsberechnung - Bilanzierung der Rücknahme des einstigen Sondergebiets:

Ausgangszustand Biotoptyp aus dem Jahr 2008 im Geltungsbereich	Fläche in m ²	damaliger angesetzter Faktor	somit nicht mehr erforderliche externe Ausgleichsfläche in m ²
Acker-/Wechselgrünland	5014	0,20	1003
Acker-/Wechselgrünland	240	0,20	48
Acker-/Wechselgrünland	42	0,20	8
Intensivgrünland	4936	0,20	987
Intensivgrünland	202	0,20	40
Frischwiesen, degradierte Feuchtwiese	7	0,20	1
Frischwiesen, degradierte Feuchtwiese	47	0,20	9
Teichufer mit Röhricht- und Hochstaudenbeständen	1227	1,00	1227
Teichufer mit Röhricht- und Hochstaudenbeständen	1727	1,00	1727
Feuchtgehölz	142	1,00	142
Feuchtgehölz	444	1,00	444
extensiv genutzte Teichflächen	1582	1,00	1582
extensiv genutzte Teichflächen	3216	1,00	3216
Hecken und Feldgehölze mit mesophiler Krautschicht	94	0,20	19
	18920		10454



eigene Darstellung, Darstellung des Ausgangszustand/Biotoptypen von 2008 mit aktueller Umgrenzung der Rücknahme und Herauslösung des Sondergebietes (türkis)

Dem Markt Wiesau ergeben sich durch die Rücknahme (*neue Festsetzung als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ersatzlebensraum für die Zauneidechse, Maßnahmen für die Planfeststellung*) und Herauslösung von 6 Flurstücken aus dem einstigen Sondergebiet im östlichen Teilbereich ein verfügbares externes Ausgleichsvolumen von **10.454 m²**.

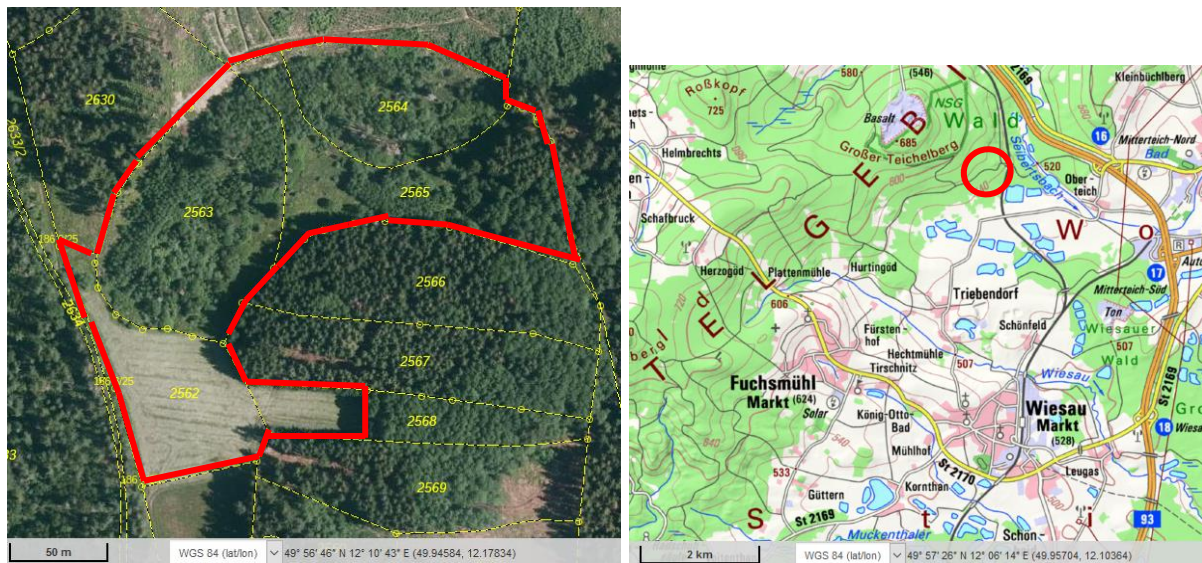
2.1.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen – Herauslösung von externen zugeordneten Ausgleichsflächen

Die dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 externen zugeordneten Ausgleichsflächen (Flurstück 2562, 2563, 2564, 2565 und 2568 der Gemarkung Wiesau) befinden sich im Bereich der großflächigen Waldflächen zwischen Herzogöd und Fuchsmühl (Bereich „Im Reut“). Hier wurde der bestehende, ökologisch minderwertige Nadelwald in ökologisch hochwertigere, strukturreiche Laubmischwaldbestände umgebaut. Des weiteren wurde ein extensives Grünland hergestellt und gepflegt.

Gesamtumfang der externen Ausgleichsflächen:

Flur Nr.	Größe
2563, 2564, 2565	21.640 m ²
2562	5.280 m ²
2568	3.540 m ²
Gesamt	30.460 m²

aus Bebauungsplan Sondergebiet „Kfz-Lager und Umschlagplatz in Wiesau“ mit integrierter Grünordnung Begründung, Fassung vom 04.08.2008, Seite 16



Lage der damals im Jahr 2008 zugeordneten externen Ausgleichsflächen (rot), Ausschnitt TK und Luftbild aus BayernAtlasPlus, o.M.

Zugeordnet wurden im Rahmen der Eingriffs- aus Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Sondergebiet „Kfz-Lager und Umschlagplatz in Wiesau“ mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2008 29.033 m². 1.427 m² wurden 2008 bereits als Guthaben auf den externen Ausgleichsflächen in der Begründung vermerkt.

Gesamtumfang externe Ausgleichsflächen: 30.460 m²

zugeordnete Ausgleichsflächen im Jahr 2008 zum Bebauungsplan Kfz-Lager: 29.033 m²

Guthaben seit 2008: 1.427 m²

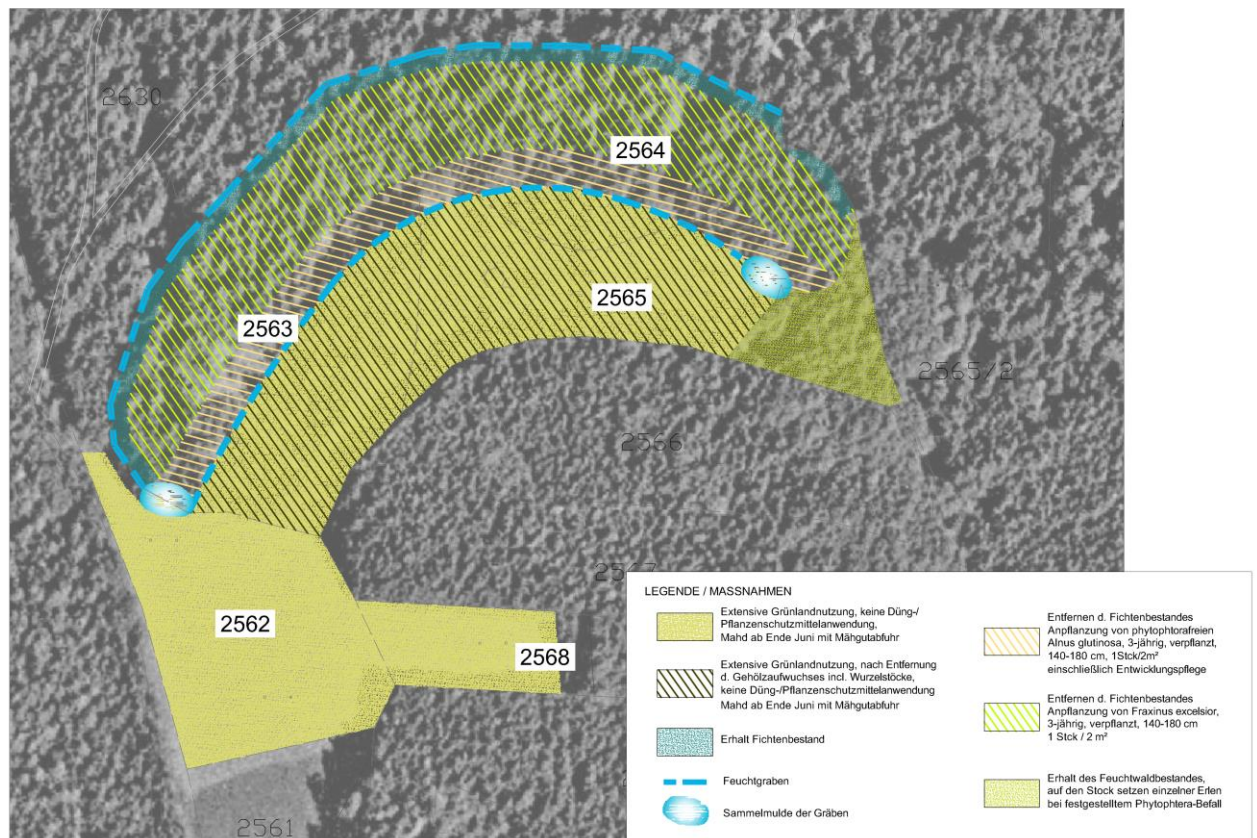
Herauslösung durch vorliegende 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau mit Teilaufhebung an extern zugeordnete Ausgleichsflächen: 10.454 m²

Es ergibt sich somit ein Guthaben (1.427 m² + 10.454 m²) an externen Ausgleichsflächen von: 11.881 m²

Hiervon werden die in Kapitel 2.1.3 Neue Eingriffsflächen - Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs 1.019 m² für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung aufgrund neuer Baufenster/Erweiterung im Südwesten des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Ausgleichsflächen liegen in kommunaler Hand der Marktgemeinde Wiesau.

Es verbleibt schließlich für die Kommune ein Guthaben von 10.862 m², welches anderen Vorhaben zugeordnet werden kann.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN aus dem Jahr 2008:



ÖKOKONTO MARKT WIESAU
AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Ausschnitt, o.M.

3. HINWEISE

Deutsche Bahn AG:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächst liegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nach den Abest des BayWG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB Services Immobilien GmbH, Kundenteam Netz, Richelstraße 3, 80634 München, zu stellen.

Die Bauanträge aus dem Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG vorzulegen.

Brandschutz

Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Wenn der nötige Objektschutz durch die bestehende Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten.

Zudem können bei Betrieben mit Gefahrgütern entsprechende Schutzmaßnahmen zum Gewässerschutz (Löschwasserrückhaltung) gefordert werden, die auf eigene Kosten zu realisieren sind. Entsprechende Maßnahmen sind mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Für die Rettungsfahrzeuge befahrbare Fahrgassen sind lt. DIN 14090 im Abstand von mindestens alle 400 m herzustellen.

Archäologische Bodenfunde

Es sind keine Hinweise während der frühzeitigen Beteiligung seitens des Bayerischen Landesamt für Denkmal und dem Landratsamt Tirschenreuth- untere Denkmalschutzbehörde eingegangen. Weitere Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Es wird auf den Art. 7 und 8 BayDSchG verwiesen.

Bayernwerk Netz GmbH - Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln- de Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Ein- vernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:

Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten.

Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Auf die gesonderten Schutzvorschriften der jeweiligen Leitungsbetreiber wird hingewiesen.

Land- und Forstwirtschaft:

Durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Geltungsbereiches ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen gemäß ortsüblicher Bewirtschaftung zeitweise zu rechnen.

Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1932_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, vom 14.06.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Der Bebauungsplan weist drei Sondergebietsflächen „Holzlager und Umschlagplatz“ und „Bau- stoff /Erdaushublager“ aus. Auf das Bebauungsplangebiet wirken Anlagenlärmimmissionen aus den benachbarten Betrieben einschließlich des westlich angrenzenden Containerumschlagplat- zes sowie planerische Vorbelastungen aus Anlagenlärm und die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 93, der Staatsstraße 2169, der Bahnlinie 5050 und weiterer Verkehrswege ein.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Schäd- liche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden geeignete Festsetzungen erarbeitet, welche gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Zugänglichkeiten von Normblättern:

DIN-Normblätter, auf die in diese Satzung verwiesen werden, sind bei der Marktgemeinde Wiesau einsehbar und beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deut- schen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

4. ANLAGE: UMWELTBERICHT

4.1 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.

Inhalt der vorliegenden Planung ist eine Änderung eines bestehenden Sondergebiets an die tatsächlich ausgeübte Nutzung.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Änderungsfläche aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die Prüfung beschränkt sich auf den möglichen Rahmen, der sich durch die Planänderung gegenüber den bisherigen Ausgangszustand und den zu erwartenden Auswirkungen ergibt.

Ein östlicher Teilbereich des Sondergebietes wird aufgehoben, so dass diese Flächen künftig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind.

4.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Wesentliche Ziele, Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, die Zweckbestimmung des Sondergebiets hinsichtlich der Art der Nutzungen entsprechend der derzeit ausgeübten Nutzung anzupassen. Hierbei erfolgt eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Materialien für die Lagerung und den Warenumschlag von Kraftfahrzeuge auf unbehandeltes Holz, Erdaushub, Baumaterial/-stoffen, Baumaschinen. Es wurden zum Entwurf Nutzungsabgrenzungen eingefügt, um die Sonderflächen zu unterteilen. Das Sondergebiet wurde in SO, SO1 und SO2 geteilt. Ergänzend wurde für Lagerhallen und Nebenlagen die Gebäudehöhe auf maximal 9 m festgelegt.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde das Schallschutzgutachten aktualisiert und eingearbeitet.

Die bisherigen festgesetzten Grünflächen entlang des nördlich verlaufenden öffentlichen Flurweges bleiben unverändert.

Die Erschließung wurde zum Entwurf städtebaulich geordnet festgesetzt. Um für alle drei Sondergebiete den Zu- und Abfahrtsverkehr zu gewährleisten, erfolgt die Erschließung aus Süden (Anschluss an die Industriestraße) über einen Wendehammer. Über die öffentliche Straßenver-

kehrsfäche sowie das bestehende Containerterminal im direkten Anschluss an Geltungsbereich werden alle Grundstückseigentümer ausreichend erschlossen.

Der Bedarf an Grund und Boden hat sich geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an die aktuelle Situation und Flächenzugriff angepasst. Die Nutzung besteht weiterhin in engem funktionalen Zusammenhang mit dem Bahngelände und dem bestehenden Containerterminal mit direkten Anschluss an die Bahnleise. Die Nutzung des Lagerplatzes erfolgt durch die gleiche Firma, die auch das Container-Terminal am Bahnanschluss nutzt. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich im westlichen Bereich der laufenden Planfeststellung zurückgenommen. Am östlichen Planrand werden sechs Flurstücke herausgelöst und das Sondergebiet zurückgenommen. Hier konnte aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs seit 13 Jahren das Sondergebiet nicht entwickelt werden.

Im Nordwestlichen Bereich wurde ebenfalls eine Teilfläche der bisherigen Sondergebietsfläche Kfz-Lager und Umschlagplatz zurückgenommen, aber als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier wird ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen.

Das Sondergebiet (gesamt SO, SO1 und SO2) umfasst nunmehr 57.409 m². Herausgelöst werden 12.669 m² an ehemaliger Sondergebietsfläche, die Verkehrsflächen umfassen 2.519 m² und die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6.251 m².

4.3 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.

4.3.1 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben erhalten. Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) – 1. Änderung vom 05.06.2007 des Marktes Wiesau sind im Geltungsbereich Flächen für Landwirtschaft und ein Sondergebiet KFZ-Lager und Umschlagplatz dargestellt. Weitere Maßnahmen/Hinweise sind nicht enthalten.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Holzlager und Umschlagplatz und Baustoff/Erdaushublager im Parallelverfahren ausgewiesen. Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht, bzw. der Landschaftsplan beinhaltet für den Planungsbereich selbst keine direkten Zielaussagen.

Der Planbereich liegt vorwiegend in der landschaftsökologischen Einheit 3¹⁰ – mäßig geneigte Hanglagen des Grundgebirges (Variskischer Granit). Als Ziele sind angegeben:

- Schutz, Erhalt und Aufbau auch kleinteiliger Waldflächen und abgestufter Waldränder
- Entwicklung naturnaher Bachauen und durchgängiger Bachläufe (Teufelsbach / Scheibenbach an westlicher Marktgrenze)
- Förderung extensiver Landnutzungsformen
- Sicherung vorhandener wertvoller Biotope durch Flächenpuffer
- Erhalt vorhandene, gut ausgeprägter Waldränder
- Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten bei Baugebietsausweisungen

Die Ziele des Landschaftsplanes werden durch das Plangebiet nicht berührt.

4.3.2 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Im Verfahren haben sich keine Änderungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten ergeben.

Innerhalb der Planfläche erfolgte die Aktualisierung der amtlichen Biotopkartierung. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine kleinere Teilfläche eines amtlich kartierten Biotops.

4.3.3 Ziele sonstiger Fachpläne und Fachgesetze

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.¹¹

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Tirschenreuth formuliert folgende Ziele und Maßnahmen.¹²

Die Ziele und Maßnahmen zu „Feuchtgebiete und Gewässer“ sind an der nördlich angrenzenden Wiesau gekennzeichnet.

Feuchtgebiete:

- Optimierung der Fluss- und Bachtäler in ihrer Funktion als überregionale Verbundachsen für Feuchtlebensräume, insbesondere Förderung charakteristischer Feuchtgebietsstrukturen durch

¹⁰ Landschaftsplan Wiesau, Erläuterung, S. 11 und 12, Fassung 28.03.2006

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

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

Sicherung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Auendynamik und Rücknahme von Dränagen

Vergrößerung und Vernetzung von Flachmoor-, Streuwiesen- und Feuchtgrünlandflächen sowie Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland

Gewässer:

- Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als regionale Ausbreitungsachse
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit für Fließgewässerarten
- Erhaltung bzw. Förderung naturnaher Gewässerstrukturen durch Renaturierung verbauter und begradigter Abschnitte
- Schaffung von höchstens extensiv genutzten Pufferstreifen vorrangig innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzter Gebiete zur Verbesserung der Gewässergüte

Trockenstandorte: (entlang der Bahnlinie)

Aufbau bzw. Optimierung von regionalen Trockenverbundlinien entlang den Leiten der oberen Waldnaab, an den Böschungen der Bahnlinien Marktredwitz-Tirschenreuth, Waldsassen – Krummenaab, Marktredwitz – Bayreuth sowie entlang der aufgelassenen Bahnstrecke Walsassen-Bundesgrenze

- Erhaltung bzw. Förderung von möglichst durchgängigen Magerrasen, Magerwiesen und mageren Saumstrukturen für Arten der trockenen bis wechsellückigen Offenlandstandorte vorrangig an den süd- und westexponierten Böschungsflächen
- Schaffung von Verbundstrukturen zu umliegenden Trockenstandorten
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden auf den Gleisschottern

Folgende Maßnahmen und Ziele treffen das Plangebiet direkt:

Wälder und Gehölze:

- Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Gehölzlebensräumen, Saum- und Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Streuobstbestände, Gewässerbegleitgehölz) in Anbindung an die dargestellten vorhandenen (Klein-)Strukturen sowie Anlage von Saumbereichen zur Erhöhung des Struktureichtums

4.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

4.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches die Nutzung als Sondergebiet für ein Kraftfahrzeuglager- und Umschlagplatz mit weitgehend wasserundurchlässig versiegelten Flächen.

Die derzeitige Nutzung entspricht in größeren Teilflächen den Nutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Vorrangig sind die Flächen bereits versiegelt und es wird großzügig Rundholz gelagert. Im östlichen Bereich sind Teilflächen noch nicht entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten realisiert. Das bestehende kartierte Biotop 6039-0148-001 im Geltungsbereich besteht noch und wird durch die Herauslösung/Rücknahme des Geltungsbereiches erhalten bleiben, da hier die zulässigen Eingriffe entfallen.

Im Wirkraum des Bebauungsplanes bestehen unterschiedliche Nutzungen, die weitgehend den zur Aufstellung des Ausgangsbauungsplanes ausgeübten Nutzungen entsprechen. Direkt westlich angrenzend befindet sich ein planfestgestelltes Bahngelände, auf dem sich ein Warenumschlagterminal entwickelt hat.

Im Anschluss an den Geltungsbereich liegen östlich landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Wasserschutzgebiet, südlich gewerblich genutzte Flächen, westlich das Bahngelände, weiter Wohn- Misch- und Gewerbegebiete, nördlich grenzen ein Flurweg, Gehölzbestände, Teiche und der Wiesaubach an.

Der Planbereich hat selbst keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Es bestehen keine Erholungseinrichtungen in nächster Umgebung. Rad und Wanderwege führen an der Staatsstraße entlang. Die umgebende Landschaft ist durch das Gewerbe und Sondergebiet bereits vorbelastet und die Naherholung eingeschränkt.

Zur Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ausführliche Darstellung siehe **Kapitel 1.8.**

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Mögliche Elektromagnetische Felder liegen im Bereich der weit westlich gelegenen vorhandenen Schienenwege. Aufgrund der Entfernung von über 150 m wirken diese nicht in den Geltungsbereich hinein.

Erschütterungen sind durch den normalen Betriebsablauf mit Zu- und Abfahrtsverkehr sowie internen Verkehr mit Umschlag vorhanden. Aufgrund der Ausdehnung des Geltungsbereiches und abgesetzten Lage zu Wohn- und Mischgebiete sind derzeit keine Probleme bekannt.

Künstliche Beleuchtung entsteht durch die umliegenden Gebäude (Gewerbe, Wohnen) sowie durch die Straßenbeleuchtung. Der Geltungsbereich selbst wird nicht ausgestrahlt. Lichtbewegungen entstehen durch diverse Fahrzeugbewegungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Luftschadstoffe und Gerüche sind nicht bekannt. Da es sich um kein produzierendes Gewerbe handelt und nur Waren (bevorzugt Rundholz) gelagert und umgeschlagen wird, sowie im südlichen Teilbereich Baustoffe/-material gelagert wird, sind Überschreitungen nach TA Luft nicht zu erwarten.

Die Verkehrssicherheit ist nicht beeinträchtigt. Die Erschließung erfolgt von der Industriestraße aus über einen Wendehammer. Der nördlich angrenzende öffentliche Flurweg wird durch die Änderung der Nutzung nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der bereits genutzte Geltungsbereich als Umschlag- und Lagerplatz ist fast vollständig eingeebnet und verdichtet, um Rundholz und Materialien zu lagern. Durch den betriebsinternen Verkehr mit Lkw und Maschinen ist der Boden verdichtet und mit Fahrspuren geprägt. Angrenzende Gehölzstrukturen sind durch die Nutzungsintensität stark beeinträchtigt und teilweise im Norden (festgesetzte Grünflächen mit Gehölz) bereits lückig. Im östlichen Teilgebiet liegen noch Grünlandflächen, eine Brachfläche mit Erdaushub, und zwei Teiche mit Ufergehölz sowie Röhrichtflächen (amtlich kartiertes Biotop). Dieser Bereich wurde noch nicht umgewidmet und bleibt – durch die Herausnahme der Flurstücke in der Bauleitplanung – in der vorliegenden Änderung weiterhin erhalten bzw. unverändert. Rechtskräftig zugelassene Eingriffe erlöschen in diesem Bereich. Die Strukturen in diesem Bereich bleiben für Tiere und Pflanzen erhalten und die biologische Vielfalt bleibt in diesem Bereich bestehen. Vorkommende Arten wie Grasfrosch oder Erdkröte bleiben erhalten.

Durch die Nutzung ist grundlegend nur noch von einem geringem Artenspektrum im Geltungsbereich auszugehen. Durch die Versiegelung, Verlärmung, und die Anwesenheit des Menschen sind nur noch unempfindliche und weit verbreitete Arten anzutreffen; es sind wenn nur noch mobile Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Libellen vorzufinden, die über das Gebiet fliegen, kurz rasten oder jagen.

Eine gesonderte faunistische Bestandserhebung hat im Rahmen der Aufstellung zum „geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau aus dem Jahr 2017“¹³ stattgefunden. Untersucht wurde damals der gesamte Bereich des bestehenden Sondergebiets KfZ-Lager mit umliegenden genutzten Gewerbegebieten und der geplanten Erweiterung bis zum Waldgebiet „Gestaudach“. Siehe hierzu **Kapitel 1.9** spezielle artenschutzrechtliche Belange.

Der Biologe konnte vorrangig Fledermäuse, Vögel und in den zentral gelegenen extensiven Grünlandflächen (Bereich unterhalb des großen Weihers – außerhalb des Geltungsbereiches) seltene Schmetterlinge (Rote Liste Arten) kartiert werden. Die prüfungsrelevante Zauneidechse konnte nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Diese wurde außerhalb vorgefunden. Die seltene Kreuzotter konnte ebenfalls nicht vorgefunden werden. Im Geltungsbereich selbst kann durch die intensiven Nutzung schützenswürdige Gefäßpflanzen, Libellenarten, Schmetterlinge, Käfer, Fische, Lurche, Weichtiere, Kriechtiere oder weitere Säugetiere (wie Haselmaus und Biber) gem. des FFH-Anhangs IV ausgeschlossen werden.

Durch die intensive Nutzung wurde der damals vorgefundene Flussregenpfeifer bereits vertrieben. Ein geeigneter Lebensraum ist für ihn nicht mehr vorzufinden. Die Uferschwalbe, damals in einem brachliegenden Erdaushublager im nordöstlichen Teilbereich des Sondergebietes kartiert, wäre bei Einebnung und Umwidmung dieses Bereiches gefährdet. Da dieser Bereich durch die Herausnahme des betroffenen Flurstückes aus dem Sondergebiet erhalten bleibt, bleibt auch der Lebensraum erhalten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in **Kapitel 1.9.1** dargelegt. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist die Neubegründung von extensivem Grünland (für Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Uferschwalbe, Grünspecht) mit Feuchtstellen durchzuführen.

4.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens während der Aufstellung des Bauleitplanes vorgenommen.

¹³ Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017

Altlasten sind nicht bekannt.

Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht durch die festgesetzte Baugrenze eine vollständige Nutzung als Lager- und Umschlagplatz. Die westlichen Teilflächen sind entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes bereits genutzt, die östlichen Teilflächen sind bisher noch nicht realisiert. Hier bestehen ungenutzte Flächen, Gehölzsukzession, landwirtschaftliche Nutzungen und zwei Teiche.

Nach der geologischen Karte 1 : 25 000 stehen Tertiär-Ablagerungen aus Ton, Schluff, Sand und Schotter und Talauffüllungen (polygenetisch, pleistozän bis holozän) aus Lehm, Sand, z.T. kiesig vor.¹⁴ Nach der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 liegen im Geltungsbereich überwiegend „Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley-Pseudogley und (Pseudogley-)Gley aus grusführendem Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Kryogrusschluff bis -lehm (Quarzit(-schiefer))“ und im westlichen Bereich teilweise „Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Grusschluff (Quarzit(-schiefer))“ natürlich vor.¹⁵ Durch vorliegende Tone und Schluffe (Gleye) sind Bereiche mit potentiell starken Stauwassereinfluss vorhanden. In Bereichen mit Kies und Sand ist von geringer Wasserspeichervermögen des Bodens auszugehen.

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

Ein neuer Flächenverlust ist nicht zu verzeichnen, da das bisherige genehmigte Sondergebiet zu einem Holzlager und Baustofflager/Umschlagplatz abgeändert wird und die Flächen größtenteils bereits umgewidmet und als Lagerplatz genutzt werden. Der Standort bleibt somit erhalten. Lediglich im Südwestlichen Teilbereich wird ein bereits bestehendes und genutztes Gewerbe in die Bauleitplanung einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an der Industriestraße zu erreichen. Im Gesamten erfolgte keine neue Flächenversiegelung – im Gegenteil. Durch die Herausnahme mehrerer Flurstücke im östlichen Bereich des Geltungsbereiches, erlischt hier das Sondergebiet mit Nutzung und Vollversiegelung. Der unversiegelte Boden mit Nutzung als Teich und Grünland/Acker bleibt somit erhalten/bzw. unverändert.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Gewässer und bedeutende Gräben existieren im Untersuchungsraum nicht. Etwa 45 m nördlich verläuft die Wiesau. Der Planbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches und von Wasserschutzgebieten.

Aufgrund der verdichteten Flächen, kann das meiste ankommende Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht mehr natürlich versickern. Auch der natürliche anstehende Boden (Lehm/Schluff) macht eine natürliche Versickerung hinderlich. Es ist daher mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen, das sich Sickerwasser auf den bindigen Schichten stauen kann und bis zur Geländeoberkante ansteigen lässt. Dies ist Bereich der vorhandenen Teiche im Geltungsbereich vor allem der Fall; hier sind vorwiegend wechselnde, überwiegend nasse Bodenwasserhältnisse: Stau-, Haft- und/oder Grundwasser von deutlich bis stark, örtlich trocken vorhanden. Grundlegend wird das Grundwasser mit mehr als 20dm unter der Bodenoberkante vermutet.¹⁶

Der Bereich der westlich angrenzenden Umschlaganlage mit Gleisanlage (Planfeststellung) ist an den Mischwasserkanal des Marktes Wiesau angeschlossen. Das Niederschlagswasser im Geltungsbereiches hingegen wird derzeit über die östliche Böschung in das unterhalb liegende Gelände abgeleitet. Das Wasser verteilt sich von Stellen mit geringerer Durchlässigkeit in Bereiche mit höherer Durchlässigkeit. Überflutungen bei Starkregenereignissen sind nicht bekannt.

¹⁴ Onlinedatenbank Umweltatlas Geologie, Bay. Landesamt für Umwelt

¹⁵ Onlinedatenbank Umweltatlas Boden, Bay. Landesamt für Umwelt

¹⁶ Onlinedatenbank Umweltatlas Boden, Bodenwasser, Bay. Landesamt für Umwelt

Im Bereich der Teilaufhebung findet keine Versiegelung statt, sodass hier das Niederschlagswasser weiterhin natürlich versickern kann und dem Wasserkreislauf nicht entzogen wird. Die Teilaufhebung wirkt sich somit positiv auf das Schutzzut aus.

4.4.5 Schutzzut Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt in der Naab-Wondreb-Senke, welche stark kontinental geprägt ist. Kennzeichnend sind warme Sommer und kalte Winter mit kaltem Ostwind. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Bereich der bewaldeten Lagen bei 6 bis 7 °C. Unbewaldete Flächen sind klimatisch mit 7 bis 8 °C begünstigter. Durch die Lage im Regenschatten des Fichtelgebirges erreicht die jährliche Niederschlagssumme größtenteils nur Werte von 650 bis 750 mm.¹⁷

Geprägt ist das Umfeld von Siedlungs- und Gewerbegebieten sowie forst- und landwirtschaftlichen Flächen.

Die Wiesau, welche im Norden fließt, ist als Sammelgebiet- und Frischluftschneise von Bedeutung. Das Untersuchungsgebiet selbst hat aufgrund der Nutzung und der damit verbundenen Vorbelastung (Bahnlinie, Verkehr, Gewerbe) und Versiegelung keine erhöhte Bedeutung als Kaltluft- oder Kaltluftsammelgebiet. Die angrenzenden Hecken im Norden besitzen für das Lokalklima und die Frischluftproduktion eine erhöhte Bedeutung. Die Kalt- und Frischluft fließt Richtung Nordost, in Richtung Wiesautal ab.

Durch den Regelbetrieb mit Umschlag und Lagerung entstehen Geräusch- und Staubemissionen. Unangenehme Geruchsentwicklungen werden nicht entstehen, da nur unbehandeltes Holz, Baustoffe oder Erdaushub gelagert wird und es sich um kein Industriegebiet handelt. Abgasemissionen (Stickstoffoxide (NO_x), Kohlenmonoxid (CO), unverbrannte Kohlenwasserstoffe (C_{nm}) sowie Feinstaub) entstehen durch Antriebsaggregate, Umschlaggeräte selbst sowie LKW (Verbrennungskraftmaschinen).

Immissionsschutzrechtliche genehmigungspflichtige Betriebe liegen durch das eisenbahnrechtliche Planfeststellungsgebiet im Bereich der Gleisanlagen vor.

4.4.6 Schutzzut Landschafts- und Ortsbild

Der Planbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Wiesau. Nach Westen schließt das eisenbahnrechtliche planfestgestellte Betriebsgelände der Ziegler Logistik GmbH an. Hier verläuft auch die Bahntrasse. Südlich grenzen gewerbliche Nutzungen mit Lagerplätzen an. Südöstlich grenzen Gewerbegebiete, weiter im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Richtung Nordosten geht das leicht wellige Gelände in die Senke des Wiesaubaches über. Ansonsten ist der Geltungsbereich bereits fast vollständig umgewidmet. Es liegt bereits ein großer Umschlag- und Lagerplatz (im Geltungsbereich des Bebauungsplan Sondergebiet Kfz-Umschlagplatz Eingriffe liegend) vor. Der Bereich Bahnhof mit großflächigen anschließenden Lager- und Gewerbefläche, Container und gestapelten Container, ist bereits Bestandteil des Ortsbildes und somit der Wahrnehmung.

Der Geltungsbereich an sich weist keine nennenswerte ortsgestalterische oder Erholungsfunktion auf.

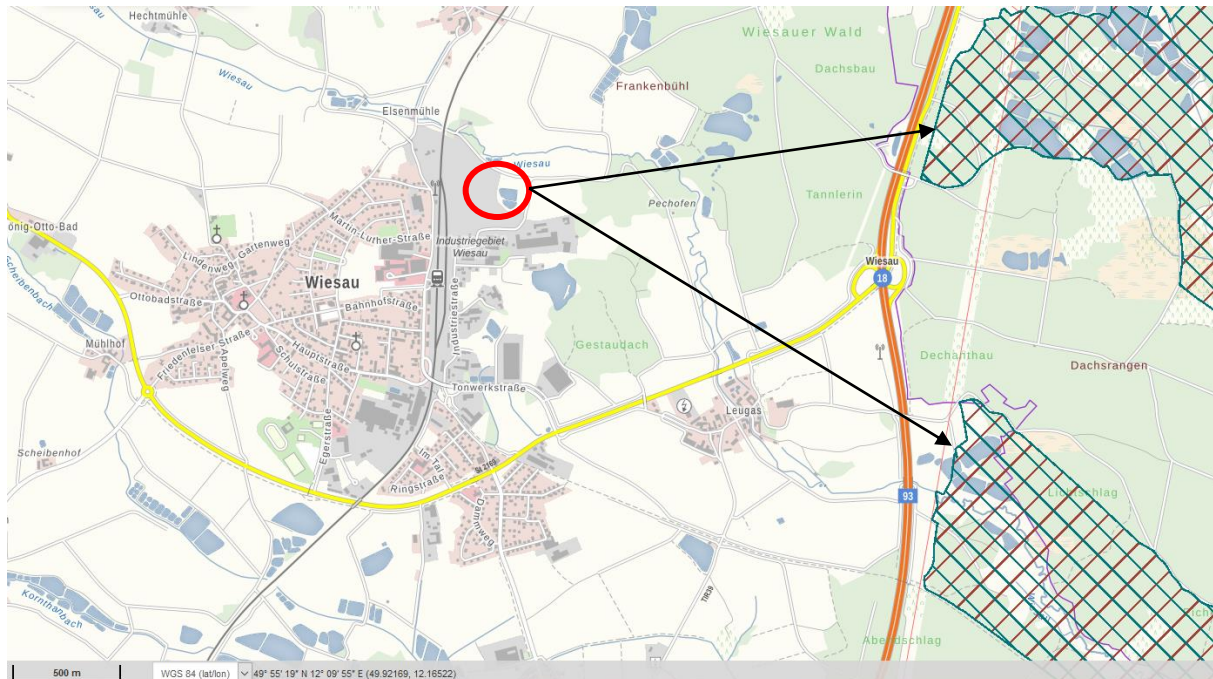
4.4.7 Schutzzut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter kommen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

¹⁷ ABSP Tirschenreuth, 2003, Kapitel 4.8, S. 2

4.4.8 NATURA 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Geltungs- und Wirkbereiches in 2 km Entfernung.



Ausschnitt Lageplan Geltungsbereich (rot) mit Darstellung von FFH-Gebieten (braun) und SPA-Gebieten (blau), aus BayernAtlasPlus

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

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

Die Nutzung des gesamten Geltungsbereiches als Kfz-Lager- und Umschlagplatz wäre zulässig. Die bisher ungenutzten Flächen (Bereich der Teilaufhebung mit Teichen, Ufergehölz und landwirtschaftlicher Flächen) könnten überbaut und versiegelt werden. Die Herstellung eines Zauneidechsenlebensaums würde ebenfalls entfallen.

4.6 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:

4.6.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Optische Veränderungen ergeben sich durch die Änderung der gelagerten Ware im nördlichen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Holzlager und Umschlagplatz.

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung entfällt die technische Optik dichtgestellter Autos mit entsprechender Auswirkung durch großflächige Blech und Glasoberflächen.

Stattdessen wird durch die Rundholzlagerung eine andere Höhe (bis ca. 6 m hohe Stapelhöhe) der gelagerten Materialien zu erwarten sein. Nachdem Holz jedoch ein natürlicher Rohstoff ist und im Kontext zu Natur und umgebenden Forstflächen steht, sind die Auswirkungen einer hö-

her gelagerten Naturware als nicht erheblich einzustufen. Siehe hierzu auch Schutzgut Landschaft und Ortsbild.

Eine Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs der künftigen Sondergebiete ist nicht auszuschließen. Mit einer erheblichen Zunahme ist jedoch nicht zu rechnen, da das bisher festgesetzte Sondergebiet bereits als solches genutzt wird, und ein entsprechender Zu- und Abfahrtsverkehr über die Industriestraße/Tonwerkstraße in Richtung St 2169 und A93 stattfindet. Zudem wird die gelagerte Ware über den Anschluss an die Bahngleise im Westen weitertransportiert. Da an der vorhandenen Erschließungsstraße (Industriestraße/Tonwerkstraße) direkt angeschlossen werden kann, ist mit einer flächenmäßigen Verteilung des Verkehrs in Richtung Osten- außerhalb der Wohngebiete von Wiesau- zu rechnen. Ein nennenswerter Anstieg des Durchgangsverkehrs durch den Ortskern Wiesau ist somit nicht zu erwarten. Der beauftragte Schallschutzgutachter hat ein zusätzliches LKW-Aufkommen von 106 LKW pro Tag, also 212-LKW-Fahrten pro Tag berechnet. Zusätzlich zu den LKW wurden 48 PKW-Fahrten/24h berücksichtigt. Aufgrund der bereits vorliegenden Vorbelastung aus dem „Industriegebiet Wiesau“ ergeben sich durch die berechneten zusätzlichen Fahrten aus/zum Sondergebiet insgesamt jedoch keine erheblichen weitergehende Pegelerhöhungen (maximal nur 1dB, was nicht wahrnehmbar ist). Die grundsätzliche verkehrslärmtechnische Vorbelastung bleibt gleich.

Um nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Bebauungsplanebene 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. Zusätzliche Lärmbelastungen sind somit nicht gegeben.

Die geplante Nutzungsänderung, welche bereits großflächig im bestehenden gewerblichen Gelände durchgeführt wird, führt zu keiner erheblichen Änderung der lokal klimatischen Bedingungen. Großflächige Befestigungen bestehen bereits und bedingen bereits eine Erwärmung des direkten Umfeldes. Weiterhin sind im gesetzlichen Rahmen durch Lager-, Verlade- und Anliefervorgängen, Transportbewegungen Gerüche, Stäube, Luftbelastungen und Dämpfe möglich. Diese werden aber nicht als erheblich eingestuft, da bereits die Nutzung Baustoff-/Erdaushublager sowie Holzlagerumschlagplatz besteht und gem. der betrieblichen Genehmigung nur im Rahmen und unter Einhaltung entsprechenden technischen Regeln und Stand der Technik die Nutzungen erlaubt sind. Desweiteren handelt es sich um ein Sondergebiet mit Nutzungsbeschränkung, welches von vornherein gewisse Nutzungen ausschließt. Bei der hauptsächlichen Nutzung im Plangebiet handelt es sich um Lager- und Umschlag von unbehandelten Rundholz, einem Naturprodukt, welches weder unangenehme Gerüche noch Luftbelastungen hervorruft. Durch betriebsinterne Vorsorgemaßnahmen (siehe Kapitel 4.11) können Auswirkungen, hier besonders für die Mitarbeiter selbst, gemindert oder vermieden werden.

Derzeit sind im Planungsgebiet und angrenzend 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 direkte Ortsdurchfahrten mit Wohnnutzungen weitgehend vermieden werden. 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 nicht beeinflusst. Das Sondergebiet ist bereits seit 2008 rechtskräftig und seit mehreren Jahren gewerblich und betrieblich umge-

setzt, sodass eine Vorbelastung bereits grundsätzlich durch den Betrieb, Beleuchtung oder Fahrbewegungen (Zu- und Abfahrtsverkehr) mit Umlagerung und Erschütterungen vorhanden ist. Der nordöstliche Ortsrand von Wiesau ist durch die Bahnlinie, Umschlagplatz/Sondergebiet und den südlich gelegenen großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete bereits vorbelastet, sodass keine erhöhte Attraktivität von siedlungsnaher Erholung im direkten Umfeld gibt. Wander- und Radwege sind nicht betroffen. Das Wegenetz bleibt erhalten.

Im südlichen Teil bestand bereits bisher ein Baustofflager sowie ein Erdaushublager einer bestehenden Baufirma. Erhebliche Änderungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

4.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die vorhandenen Lebensräume und -strukturen sind bereits stark anthropogen beeinflusst. Natürliche Strukturen sind nur am Rand des Geltungsbereiches durch Gehölze/Hecken vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen fast vollständig eingeebnet, verdichtet. Der Lager – und Umschlagplatz ist bereits im Betrieb, es werden bereits umfangreiche verschiedene Baumaterialien/-stoffe sowie Rundholz gelagert und umgeschlagen.

Da der Geltungsbereich bereits als Kfz-Lager genehmigt und größtenteils umgewidmet ist, sind erhebliche Änderungen der Standortverhältnisse und Änderung von Beschattung/Belichtung oder Zerschneidungen in der Landschaft nicht zu erwarten. Da die vorliegende Bauleitplanung durch den Anschluss an die Bahngleise standortgebunden ist, und die vorliegende Nutzung von Kfz-Lager zu Holz- und Umschlagplatz/Baustoff und Erdaushublager geändert wird, können (Lebensraum-)Zerschneidungen an einen neuen Standort in freier Landschaft oder im Anschluss vermieden werden. Der Verlust neuer unberührter Lebensräume wird nicht zu verzeichnen sein.

Im geringfügigen Maße sind zusätzliche potentielle Störungen während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Wendehammer, Lagerhallen) möglich, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz. Nachdem der Geltungsbereich jedoch bereits intensiv genutzt wird, sind erhebliche Auswirkungen hier auszuschließen.

Weitere erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut ergibt sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht. Durch die Herausnahme von Flurstücken aus dem Sondergebiet sowie die Festsetzung einer „Artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme für die Zauneidechse - Schaffung eines Zauneidechsenlebensraum“ im nordöstlichen Eck, ergeben sich positive Effekte auf das Schutzgut, da in diesen Bereich die Lebensraumfunktionen der benachbarten Habitate mit Ufergehölz, Teichen, Grün- und Ackerflächen sowie der wertvollen Brachfläche erhalten bleiben können und sogar in einem Teilbereich aufgewertet werden.

4.6.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Standortwahl und Nutzungsänderung verursacht keinen neuen umfangreichen Flächenverlust. Eine Inanspruchnahme von unversiegelten Boden und Fläche wird nicht stattfinden. Die Grundflächenzahl bleibt gleich. Die Baugrenzen ändern sich ebenfalls nicht, sie werden lediglich an den aktuellen Geltungsbereich angepasst.

Die bisherigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits größtenteils befestigt.

Die Situation bezüglich der Niederschlagswasserversickerung bleibt unverändert. Das Auftreffen Wasser fließt breitflächig in die unversiegelten Flächen Richtung Osten und Norden ab.

Geringfügig wird durch die neue Erschließung aus Süden (Wendehammer) neue Versiegelungen hinzukommen, die jedoch durch die Herausnahme von ca. 12.700 m² Sondergebietsflächen im Osten nicht ins Gewicht fallen. 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 die umfangreiche Herausnahme und Aufhebung von Sondergebietsflächen (knapp 1,3 ha) , sowie aktueller Anpassung der städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand von Wiesau kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Die Teilaufhebung und Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Osten sichert in diesem Bereich die natürlichen Bodenfunktionen, da hier künftig keine Lagerflächen entstehen, sodass im gesamten für das Schutzgut Boden und Fläche eine positivere Bilanz zum bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes entsteht.

Die Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl, von nicht überbauten Flächen, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (z.B. Ausschluss von Tankstellen), Aufhebungsbereich, Festsetzungen zur Grünordnung kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden.

4.6.4 Schutzgut Wasser und Grundwasser

Durch die vorliegende Bauleitplanänderung ergeben sich keine höheren Versiegelungsgrade oder intensivere Nutzungen. Die Flächen sind größtenteils bereits umgewidmet und intensiv als Lager- und Umschlagplatz genutzt. Durch die bereits fast vollständige Verdichtung und Befestigung besteht bereits ein Wasserabfluss mit potentiellen Wasserabflussspitzen. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die Nutzung verringert. Der verdichtete Boden kann Niederschlagswasser nur eingeschränkt aufnehmen; Wasser kann kaum natürlich versickern.

Eine geregelte Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht bekannt bzw. außerhalb der Änderungsfläche im Rahmen der Planfeststellung vorgesehen, sodass zur bisher rechtskräftigen Bauleitplanung keine geänderten Aspekte vorliegen. Neben dem Zu- und Abfahrtsverkehr verbleiben durch den betriebsinternen Verkehr/Umschlag verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.), die über den Flächenabfluss den umliegenden Boden und Wasser verunreinigen können. Somit sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auch jetzt schon vorhanden.

Innerhalb des Sondergebiets ist die Ansiedlung von Betrieben mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig und nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen von Art der baulichen Nutzung sind diese ausgeschlossen. Auch ausnahmsweise Betriebe wie Tankstellen sind ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen, dass am Holzlagerplatz nur unbehandeltes Holz gelagert werden darf, sind erhebliche Auswirkungen auf das abfließende Niederschlagswasser und das Grundwasser nicht zu erwarten.

Generell geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen, z.B. bei Bau des Wendehammers oder Lagerhallen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Betriebe und Einhaltung einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Durch die Herausnahme von mehreren Flurstücken aus dem Geltungsbereich (Teilaufhebung) können die Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben, das Niederschlagswasser verbleibt in diesem Bereich im natürlichen Wasserkreislauf. Die Herausnahme kommt dem Schutzgut zu Gute.

4.6.5 Schutzgut Klima und Luft

Grundlegend bestehen im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkungsbereich) bisher Vorbelastungen durch die Bahnlinie, das bestehende Sondergebiet mit zulässiger Nutzung/Lagerung, öffentlichen Straßen, sowie gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld.

Während der Bauphase der Zufahrtsstraße/Wendehammers können vereinzelt Auswirkungen wie erhöhte Staubemissionen durch Erdarbeiten oder Geruchsemissionen durch das asphaltieren auftreten, diese sind jedoch temporär und daher vertretbar.

Großflächig erfolgen keine neuen Versiegelungen. Die Baugrenze bleibt weitestgehend zum bisher bestehenden Bebauungsplan gleich bzw. wird dem aktuellen Geltungsbereich entsprechend (mit Teilaufhebung) angepasst. Lediglich im Südwesten kommt geringfügig im SO₂ neue Eingriffsflächen hinzu. Hier wird entsprechend der Eingriffsregelung Ausgleichsflächen zugeordnet. Durch die Lagerung von Rundholz, mit bis zu ca. 6 m Höhe je Polter, ergeben sich Veränderungen der Flurwinde im Betriebsgelände. Die Lagerung wird insgesamt zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten führen, wobei durch entsprechende Anordnungen und Mengen in Teilbereichen auch höhere Windgeschwindigkeiten auftreten können.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Geltungsbereich kommen zum einen Verkehrsemissionen des Zu- und Abfahrverkehrs und zum anderen Emissionen des eigentlichen Regelbetriebes in Frage. Luftbelastungen entstehen durch interne Lager-, Verlade- und Anliefervorgänge, insbesondere auch hinsichtlich der Staubentwicklung.

Der bisherige Bebauungsplan beinhaltete keine Einschränkung zum Umfang der Lagerkapazität, insbesondere keine Beschränkung der Umschlagmengen und Fahrbewegungen.

Durch die Änderung des Umschlages von Kfz-Lagerung auf Holz- und Baustofflagerung könnten Abgasemissionen durch Antriebsaggregate, Umschlaggeräte selbst sowie LKW (Verbrennungskraftmaschinen) zunehmen oder abnehmen.

Aufgrund der bisher schon zulässigen Nutzung und ebenfalls aktuellen Nutzung als Lager und Umschlagplatz für Holz und Baustoffe sind keine weiteren erheblichen negativen Luftverunreinigungen zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass die geltenden Grenzwerte nach TA Luft auch weiterhin eingehalten werden. Entsprechende negative Ereignisse mit erhöhter Belastung von Geruch oder Staub, z.B. durch Wetterlagen und erhöhtem Umschlag, wurden weder dem Betreiber noch der Gemeinde bisher gemeldet. Auch im frühzeitigen Verfahren wurde seitens der Behörden keine Anzeigen bzgl. erhöhter Konzentration von Immissionen vorgebracht. Es ist anzunehmen, dass durch die leicht abgesetzte Lage am Ortsrand von Wiesau, die Emissionen gut in der Luft verteilt werden und Richtung Nordost, ins Wiesautal abtransportiert werden.

Es ist zu beachten, dass die Ansiedlung eines emittierenden Betriebes durch die BImSchV genehmigt werden muss und somit das Gefährdungspotenzial für Umwelt und Mensch vom Gesetzgeber im Genehmigungsprozess geprüft wird. Entsprechende emissionsmindernde Auflagen/Maßnahmen können im Genehmigungsbescheid geregelt werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Betreiber, zeigen interne Untersuchungen (dem Planverfasser vorliegende, vorläufige Unterlagen aus dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren), dass die Zusatzbelastung durch die An- und Ablieferung sowie den Umschlag und die Zwischenlagerung am Standort, zu keiner rechnerischen Überschreitung der geltenden Grenzwerte nach TA Luft führt. Staubemissionen, Staubentstehung als auch die Staubausbreitung, wird durch betriebsinterne Maßnahmen auf das technisch mögliche Minimum verringert. Maßnahmen siehe **Kapitel 4.11 und 4.12.**

Durch die Änderung der baulichen Nutzung im SO Kfz-Lager und Umschlagplatz zu Holzlager und Umschlagplatz ergeben sich positive Effekte auf das lokale Klima. Durch die Lagerung eines Naturproduktes ergibt sich eine deutlich kleinere Erwärmungsaktive Fläche im Gegensatz zu den leicht erwärmbaren Blechflächen der Kraftfahrzeuge. Auch die Herausnahme der nordöstlichen Flurstücke aus dem Sondergebiet und Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme und die damit verbundene entfallene Umwidmung und Versiegelung kommt dem Schutzgut zu Gute. Die landwirtschaftlichen Flächen und Wasserflächen als Kaltluftentstehungsgebiet und das Ufergehölz als Frischluftproduktion bleiben erhalten und wirken in das angrenzende Sondergebiet klimausgleichend.

Die bisherigen Festsetzungen zu Pflanzbindungen (Gehölze entlang des Nordrandes als klimafördernde Strukturen) bleiben weiterhin bestehen.

4.6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Gewerbe, Bahnlinie, Straßen, Gehölze und Lagerflächen mit unterschiedlichen Material etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Vor allem die Container im Bahnhofsbereich beeinträchtigen das ländlich geprägte Umfeld.

Die Wahrnehmung der bisher versiegelten und größtenteils eingeebneten Fläche wird sich nur durch die Lagerung und den Umschlag der Ware selbst ändern. Für den Betrachter ergibt sich durch das künftig gelagerte Holz -als natürlicher Rohstoff- ein eher „natürlich und beruhigendes“ Bild. Holz wirkt als Bestandteil der Umwelt. Da keine Fahrzeuge mehr umgeschlagen werden, entfällt für die kühl und technisch wirkende „Blechfläche“. Die unterschiedlichen Spiegelungen und Reflektionen von Scheiben der gelagerten Fahrzeuge entfällt ebenfalls. Eine Fernwirkung besteht durch das ebene Gelände bereits.

Die Höhe des gelagerten Holzes ergibt sich durch die natürliche Statik und Vorgaben/Fachwissen; so ergibt sich eine maximale (Polter-)Höhe von bis zu 6 m, je nach Lagerungsart der Baumstämme. Auch Baustoffe und Erdaushub werden bereits im südlichen Teilbereich (SO 1 und SO2) gelagert und sind bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Erhebliche Änderungen werden sich daher nicht ergeben.

Nur im SO2 (südwestliche Teilfläche) sind Gebäude (Lagerhallen) bis zu 10 m Höhe zulässig. So ist gewährleistet, dass sich Gebäude, wie bisher auch, entlang der Industriestraße konzentrieren und sich die Gebäudelandschaft nicht weiter nach Norden, Richtung Bachlauf der Wiesau, vordringt.

Die bisherigen Festsetzungen zu Pflanzbindungen (Gehölze entlang des Nordrandes) bleiben weiterhin bestehen. Im Nordöstlichen Eck wird das Sondergebiet zurückgenommen und eine Fläche für Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Des Weiteren werden hier Flurstücke aus der Bauleitplanung genommen und aufgehoben. Somit verbleibt die bisherige Nutzung als Fischteich mit Ufergehölz und landwirtschaftliche Flächen, so dass der Übergang von Landschaft und Sondergebiet im östlichen Bereich im gesamten natürlichen wirken wird.

Das sich am Standort selbst und der Anschluss an das bisherige Gewerbe- und Industriegebiet Wiesau sowie dessen Infrastruktur keine Veränderungen zu verzeichnen sind, verbleibt der bisherige Zusammenhang und Blickbezug mit Bahnhofsgelände, Industriestraße und Gewerbebauten. Ein völlig neues visuelles Element am nördlichen Ortsrand von Wiesau wird nicht entstehen. Bis auf die Änderung der gelagerten Materialien und Waren ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen.

4.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden sind, sind Auswirkungen auszuschließen.

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.

4.6.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten

Wird derzeit nicht erkannt. Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches in ausreichendem Abstand.

4.6.9 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 Wirkpfaden 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. Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Das zuständige Wasserwirtschaftsamt hat sich im Laufe des frühzeitigen Verfahrens hierzu nicht geäußert.

Aufgrund der umfangreichen Verdichtung im bereits bestehenden Sondergebietes ist potenziell der Grundwasserstrom/Grundwasserneubildungsrate bereits beeinflusst.

Sofern die technischen Regeln und Vorschriften innerhalb des Betriebes 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 wasservorkommen 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 Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

4.7 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Die festgesetzten lärmtechnischen Kontingente wurden aktualisiert und verbindlich festgesetzt.

Erhebliche zusätzliche Lärmauswirkungen sind aufgrund des bereits bisher zulässigen Lagerplatzes nicht zu erwarten. Auch bisher waren durch das Abladen und Aufladen von Kraftfahrzeugen auf entsprechende LKWs Geräusche zu erwarten. Durch die Änderung des Lagergutes auf Holz sind weiterhin durch die Ladevorgänge Geräusche zu erwarten.

Änderungen an der zulässigen Befestigungen sind nicht beinhaltet. Geringfügige Änderungen können sich hinsichtlich der Staubentwicklungen und Erschütterungen sowie der Gerüche ergeben.

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme, sonstige Belästigungen können nicht exakt formuliert werden, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Die Auswirkungen sind abhängig von der Art der zukünftigen Betriebe bzw. deren Größe. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen sowohl auf der Lagerfläche Holzlager wie auch im Bereich des Baustoff- und Erdaushublagers stets möglich.

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

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

Durch den weiterhin zulässigen Warenumschlag sind keine erheblichen Auswirkungen auf möglicherweise erzeugte Abfälle zu erwarten. Abfälle fallen im gesetzlich erlaubten Rahmen an und werden entsprechend über zertifizierte Entsorgungsunternehmen entsorgt. Durch den Umschlag entstehen Holz- und Rindenabfälle. Der Holzabfall wird zur Energieerzeugung für den Betreiber des Umschlagplatzes gesammelt und verwertet. Im südlichen Teil ist im Bereich des Baustoff-/Erdaushublagers nur die Lagerung von unproblematischen Erdaushub zu erwarten. Entsprechend der Festsetzungen ist die Lagerung von belasteten Bauschutt nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung bleibt bis auf den Straßenstrich im Süden unverändert.

Die Versickerung von Oberflächenwasser läuft weiterhin über das Sondergebiet diffus ab. Das Sondergebiet besitzt keinen Anschluss an die zentrale Abwasseranlage in Wiesau.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine geänderten Aspekte. Beheizte Gebäude sind wie bisher nicht zulässig. Durch den Transport der zulässigen Waren ergeben sich keine wesentlich geänderten Aspekte.

Gemäß des Onlinedatendienstes BayernAtlasPlus- Standorteignung Oberflächennahe Geothermie wird im Plangebiet als geeignetes System Erdwärmekollektoren und Erdwärmesonden (EK, EWS) angegeben. Im Bereich des festgesetzten westliche 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 der zulässigen Lagerhallen oder auch gebäudeunabhängig möglich.

4.10 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist bisher ein vollumfängliches Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz-Lager- und Umschlagplatz ausgewiesen. Auf Bauleitplanebene erfolgt parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung auch eine FNP-Deckblattänderung, sodass an die Nutzungsänderung Holzlager- und Umschlagplatz eine städtebauliche Anpassung erfolgt. Bestehende Ziele/Maßnahmen sind somit im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nicht betroffen.

Waldfunktionen nach Waldfunktionsplan sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen, da keine Waldflächen vorliegen.

Nach Regionalplan Oberpfalz-Nord sind im Untersuchungsraum keine Ziele betroffen.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Zweckbestimmung sind nicht zu prognostizieren. Durch das bereits bestehende Sondergebiet auf Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanebene sind die formulierten naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie die allgemein formulierten Fachgesetze (siehe Kapitel 4.3.) soweit betroffen, dass diese im Plangebiet nicht umsetzbar sein.

4.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Während der Bauphase der Zufahrtsstraße/Wendehammers können vereinzelt Auswirkungen wie erhöhte Staubemissionen durch Erdarbeiten oder Geruchsemissionen durch das asphaltieren auftreten, diese sind jedoch temporär und daher vertretbar.

Aufgrund der bisherigen zulässigen Nutzung und derzeitigen Nutzung als Lager und Umschlagplatz für Holz/teilweise Baustoffe sind keine weiteren erheblichen Luftverunreinigungen aus dem bisherigen internen Betrieb zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass durch den bisherigen und bereits bestehenden Betrieb als Lager und Umschlagplatz die geltenden Grenzwerte nach TA Luft eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Betreiber, zeigen interne Untersuchungen, dass die Zusatzbelastung durch die An- und Ablieferung sowie den Umschlag und die Zwischenlagerung am Standort, zu keiner rechnerischen Überschreitung der geltenden Grenzwerte nach TA Luft führt.

Staubemissionen, Staubentstehung als auch die Staubausbreitung, wird durch betriebsinterne Maßnahmen auf die umgebende Nachbarschaft auf das technisch mögliche Minimum verringert. Betriebsintern sind folgende Maßnahmen vorgesehen und möglich:

- Einstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) durch den Bauherren Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan
- Einrichtung einer Informationsstelle für die betroffene Nachbarschaft
- Für alle Fahrwege wird eine Maximalgeschwindigkeit festgelegt
- Maschinen dürfen nicht im Leerlauf betrieben werden
- Auswirkungen des Anlagenbetriebs durch stoffliche Emissionen wurde mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung untersucht; Berechnung für Spurenstoffe Staub und NO_x
- Erstellung eines Staubminderungskonzept vor Baumaßnahmen; die Überwachung und Zielkontrolle während der Baumaßnahmen erfolgt durch den SiGeKo
- Ausrüstung aller eingesetzten Maschinen mit Partikelfilter und NO_x-Reduktion

- Bei der Errichtung bzw. dem Ausbau und der Erneuerung der Asphaltdecke erfolgen Fräsarbeiten nur im Nassverfahren mit Wasserbedüsungen
- Nicht befestigte Fahrwege werden während Baumaßnahmen/Betriebs bei Bedarf z. B. durch Fasswagen befeuchtet
- Auf befestigten Fahrwegen kommt während Bauphasen/Betriebs bei Bedarf eine Saug-Kehr-Maschine zum Einsatz
- Bevor LKW oder Baumaschinen das Betriebsgeländes verlassen, wird nach Erfordernis eine Reifenwaschanlage eingesetzt
- Baumaschinen müssen mindestens der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (32. BImSchV, 2015) entsprechen

Da die Maßnahmen handlungsbezogen sind, besteht auf Ebene des Bebauungsplanes unter der Möglichkeiten von städtebaulichen Festsetzungen, keine Festsetzungsmöglichkeit.

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

4.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Das Sondergebiet ist bereits vollständig befestigt und als Lager- und Umschlagplatz genutzt. Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt:

- Beschränkung der Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet mit Zweckbestimmung Holz- und Lagerplatz und Baustoff/Erdhaushublager
- Festsetzung einer Grundflächenzahl / Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Festsetzung von schalltechnischen Lärmkontingenten
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9m
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzung zur Abgrabungen/Aufschüttungen bis zu 3m
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Belägen im Sondergebiet
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung/Zuordnung externer Ausgleichsflächen

4.12.2 Maßnahmen zur Kompensation

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich geringfügig geänderte Aspekte. Im Südwesten wurde eine Fläche auf Anfrage eines Gewerbetreibende es mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, auch in Bezug auf die verbesserte Zufahrt/Erschließung zum Sondergebiet.

Die städtebauliche Eingriffsregelung wurde an die Planänderung angepasst. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Die bisher festgesetzten Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang des nördlich verlaufenden Flurwegs werden beibehalten.

Weiterhin verbleibt die Festsetzung, dass Bodenversiegelungen grundsätzlich nur wasserdurchlässig auszuführen sind.

Zur Vermeidung unnötiger Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen erfolgte eine Aktualisierung der zulässigen lärmtechnischen Kontingente.

4.13 Planungsalternativen

Die Beibehaltung des bisher wirksamen Bebauungsplanes ist keine Alternative, da die bisher zulässigen Nutzung derzeit nicht mehr ausgeübt wird. Die Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebiets ist nicht erforderlich, da derzeit keine Erforderlichkeit für die Zulassung weiterer baulicher Anlagen oder weitergehenden Nutzungen besteht.

Festsetzungen mit anderen Arten der zulässigen Nutzung sind keine Alternative, da die derzeitige Nutzung weiterhin als Lager- und Umschlagplatz besteht und lediglich die gelagerten und ungeschlagenen Waren von anderer Art sind. Die Flächen sind bereits, bis auf wenige Flächen am östlichen Planrand, umgewidmet und werden intensiv als Lager- und Umschlagplatz für Holz genutzt.

Die Haupteinfahrtsstraße im Süden mit direktem Anschluss an die Industriestraße bleibt auch weiterhin aufrecht erhalten. Aufgrund der Anforderungen und einem weiteren Gewerbetreibenden im Südwesten wird zur Ertüchtigung eine den Anforderungen gerechte Zufahrt in das Sondergebiet festgesetzt.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich an das im Bahngleisbereich laufende Planfeststellungsverfahren angepasst und Richtung Osten entsprechend herausgenommen.

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

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie¹⁸ im Geltungsbereich zulässig werden. Die Festsetzungen lassen nur Lagerplätze für unbehandeltes Holz, Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zum Umschlag des gelagerten Holzes sowie die Lagerung von Baustoffen, Baumaterial, Baumaschinen, Erdaushub und Lagerhallen zu.

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 Wirkungsbereich. D.h. auch in einem Sonder- oder Gewerbegebiet gilt der Nachbenschutz. 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 störepfindliche Nutzungen unangemessen Rücksicht nehmen. Es ergibt sich somit für den Nach-

¹⁸ 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 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.

barn 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.

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

4.15 Zusätzliche Angaben

4.15.1 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, den bisher rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet „Kfz- Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“.

Die Gesamtfläche des Sondergebiets und weiterer Flächen wurde Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorentwurf abgedeckt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgten die Auswertung der im Anhang beiliegenden Gutachten sowie eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgte die Erhebung durch einen fachlich geeigneten Biologen mit Ausarbeitung einer artenschutzrechtliche Prüfung.

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials und zur Beurteilung, ob durch die Bauleitplanung erhebliche Auswirkungen durch Lärm zu erwarten ist, wurde ein Fachgutachter beauftragt. Grundlage für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen war die Untersuchung von Anlagen- und Verkehrslärm unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen.

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 ermittelt. Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnischer Bericht ausgearbeitet, und eine schalltechnischen Lärmkontingentierung festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung kam zum Ergebnis das durch festgesetzte Lärmkontingente unter Maßgabe von Schallschutzmaßnahmen die Vorgabe der TA Lärm eingehalten werden können.

4.15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Angaben über Drainagen, Altlasten, Kampfmittelreste, Leitungsverlauf, Bodenaufbaus, Schichtenwasser, Grundwasserströme liegen nicht vor.

4.15.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Grundsätzlich bestehen im Änderungsbereich durch die Nutzung und Anwesenheit des Menschen bereits Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Erhebliche Auswirkungen durch die Nutzungsänderung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Überprüfung der festgesetzten schalltechnischen Kontingente, Überprüfung der Eingrünung, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Tiere/Pflanzen	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und - Maßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen), ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Boden	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring
Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring
Klima/Luft	erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Überwachung der gestalterischen Festsetzungen, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-

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 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.

4.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

5. Zusammenfassung

Die vorliegende Änderung des Bauleitplanes dient dazu, den Änderungsbereich an die derzeit ausgeübten Nutzung anzupassen. Die ehemalige Nutzung als Kfz-Lagerplatz ist bereits seit vielen Jahren aufgegeben. Derzeit werden große Teile der Planungsfläche als Holzlager genutzt. Im südlichen Teilbereich bestehen auch Flächen zur Lagerung von Erdaushub sowie in kleineren Teilflächen im südwestlichen Teilbereich zur Lagerung von Baumaterialien durch eine im direkten Anschluss vorhandene, bereits seit vielen Jahren bestehende Baufirma.

Im westlichen Teil der Planungsfläche grenzt das Gebiet direkt an das Containerterminal des Bahnhofs Wiesau an. Der Betreiber des Containerterminals ist auch Betreiber des Holzlagerplatz. Für das Bahngelände wird derzeit ein eisenbahnrechtliches Planstellungsverfahren für geänderte Teile dieses Bahngeländes durchgeführt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient im westlichen Teilbereich auch dazu, die Schnittstelle zwischen eisenbahnrechtlicher Planfeststellung und dem Bauleitplan anzupassen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden bisher als Sondergebiet Kfz-Lagerplatz festgelegte Flächen seit vielen Jahren nicht realisiert. In diesem Bereich erfolgt eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes. Diese Flächen befinden sich dann im bauplanungsrechtlichen Außenbereichen.

Im Nordosten des Planungsgebietes wird aufgrund artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen Flächen für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Erhebliche, zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Durch die Herausnahme von Teilflächen wird die Überbauung und Versiegelung von bisher nicht bebauten Bereichen ausgeschlossen.

Die geringfügigen Ergänzungen von baulichen Anlagen im direkten Anschluss an die vorhandene Baufirma im Südwesten des Planungsgebietes können im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Um erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen auszuschließen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gutachten wurde die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Hierzu wurden die vorgeschlagenen Festsetzungen von Geräuschkontingenten des Gutachters entsprechend im Bebauungsplan übernommen und somit verbindlich festgesetzt.

Wechsel- und Summationswirkungen sind zwischen dem Änderungsbereich der Bauleitplanung und dem angrenzenden eisenbahnrechtlichen Containerterminal nicht auszuschließen. Da auch die Nutzung des Güterbahnhof durch den derzeitigen Betreiber bereits weitgehend besteht, ist von keinen erheblichen, zusätzlichen Auswirkungen auszugehen. Lediglich die Abhängigkeiten hinsichtlich der lärmtechnischen Maßnahmen auf dem Bahnhofsgelände wirkt auf den Änderungsbereich der Bauleitplanung ein.

Die lärmtechnische Untersuchung wurde mit der Situation des Bahngeländes abgestimmt. Durch die getroffenen Festsetzungen und Abstimmungen konnten erhebliche Auswirkungen durch die Planänderung vermieden werden.

Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Situation konnten durch die frühzeitige Erhebung eines fachlich geeigneten Biologen sowie die Festlegung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Die nordöstlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bereits umgesetzt. Hier wurden Maßnahmen für die Zauneidechse und Uferschwalbe im Frühjahr/Sommer 2021 durchgeführt.

6. Quellenangaben

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **Arten und Biotopschutzprogramm Lrks. Tirschenreuth**, Stand Juni 2003
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **Bay. Landesamt für Statistik**: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Stand 2020
- **Bay. Landesamt für Statistik**: Statistik kommunal 2019, Landkreis Tirschenreuth
- **Bay. Landesamt für Statistik**: Regierungsbezirk Oberpfalz 093
- **Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung**: Gemeindedaten 2010 und Gemeindedaten 2019
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**, 01.01.2020
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **ab consultants GmbH** (14.06.2021), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 1932_0, 14.06.2021
- **Antrag auf eisenbahnrechtliche Planfeststellung nach § 18 AEG i.V.v § 72 ff VwVfgG der Firma Ziegler Holding GmbH** am Standort Bahnhof Wiesau - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung-Biotoptypen und Eingriffsflächen-, 2019
- **Büro Genista**, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017

7. Anlagen

- **ab consultants GmbH** (14.06.2021), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 1932_0, 14.06.2021
- **Büro Genista**, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017