

# Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Markt Wiesau

## Deckblattänderung Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz in Wiesau“

### Begründung mit Umweltbericht



#### **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](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Entwurf vom 21.07.2021**

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

## Verfahrensschritte

<u>VERFAHRENSSCHRITT</u>	<u>ZEITRAUM</u>
Änderungsbeschluss mit Bekanntmachung vom __.__.____	__..__..____
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung vom __.__.____	__..__..____ – __..__..____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ und einer Fachstellenbesprechung als Scopingtermin	bis __..__..____ am __..__..____
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom __.__.____	__..__..____ – __..__..____
Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____	bis __..__..____
Feststellungsbeschluss	__..__..____

( Siegel )

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

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

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

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

( Siegel )

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension des Änderungsgebiets.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Entwicklungsgebot .....</b>	<b>5</b>
	1.2.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	6
<b>1.3</b>	<b>Ziel, Zweck, Erforderlichkeit, städtebauliche Standortentscheidung .....</b>	<b>7</b>
	1.3.1 Ziel und Zweck der Änderung.....	7
	1.3.2 Lagegunst Schienenanschluss .....	9
	1.3.3 Potential Warenumschlag und Güterverkehr .....	9
<b>1.4</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>11</b>
	1.4.1 Verkehrstechnische Erschließung .....	11
	1.4.2 Sonstige Erschließung .....	11
<b>1.5</b>	<b>Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>11</b>
	1.5.1 Bayerisches Landesplanungsgesetz .....	12
	1.5.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	12
	1.5.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) .....	12
<b>1.6</b>	<b>Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen .....</b>	<b>14</b>
<b>1.7</b>	<b>Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>1.8</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>17</b>
	1.8.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF).....	19
<b>1.9</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>20</b>
	1.9.1 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung .....	20
	1.9.2 Sonstige Gefahrenstoffe .....	21
	1.9.3 Kulturgüter .....	21
	1.9.5 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne .....	21
<b>2.</b>	<b>Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>21</b>
	2.1.1 Neue Eingriffsflächen - Bedeutung für den Naturhaushalt .....	22
	2.1.2 Neue Eingriffsflächen – Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs .....	22
	2.1.3 Rücknahme und Herauslösung von Sondergebietsflächen – Herauslösung externer Ausgleichsflächen .....	23
<b>3.</b>	<b>ANLAGE: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>24</b>
<b>3.2</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>24</b>
<b>3.3</b>	<b>Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....</b>	<b>25</b>
	3.3.1 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans.....	25
	3.3.2 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes .....	26
	3.3.3 Ziele sonstiger Fachpläne und Fachgesetze .....	26
<b>3.4</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....</b>	<b>27</b>
	3.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	27
	3.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	28
	3.4.3 Schutzgut Fläche und Boden .....	29
	3.4.4 Schutzgut Wasser .....	30
	3.4.5 Schutzgut Klima und Luft .....	30
	3.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	31
	3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
	3.4.8 NATURA 2000-Gebiete.....	31
<b>3.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>32</b>
<b>3.6</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>32</b>

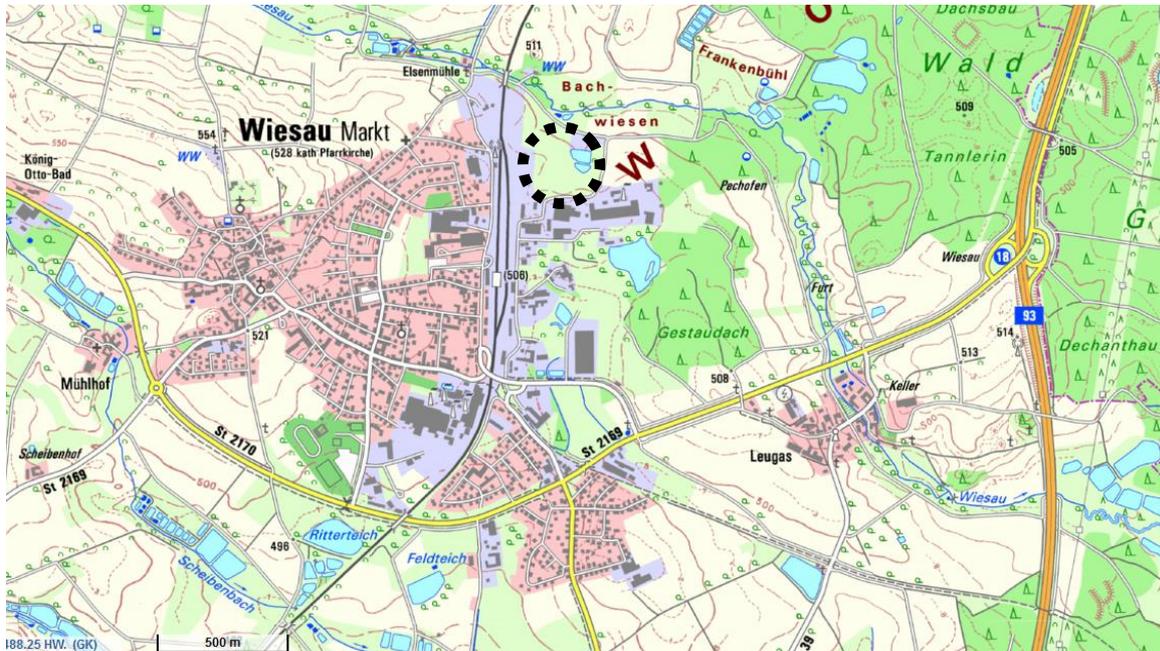
3.6.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	32
3.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	33
3.6.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	34
3.6.4	Schutzgut Wasser und Grundwasser.....	34
3.6.5	Schutzgut Klima und Luft .....	35
3.6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	36
3.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
3.6.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten.....	37
3.6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	37
<b>3.7</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>38</b>
<b>3.8</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>38</b>
<b>3.9</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>38</b>
<b>3.10</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....</b>	<b>39</b>
<b>3.11</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>39</b>
<b>3.12</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>40</b>
	3.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	40
	3.12.2 Maßnahmen zur Kompensation .....	40
<b>3.13</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>41</b>
<b>3.14</b>	<b>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind .....</b>	<b>41</b>
<b>3.15</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>42</b>
	3.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	42
	3.15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	43
	3.15.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	43
	3.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	43
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Quellenangaben.....</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>46</b>

# 1. AUSGANGSSITUATION

## 1.1 Lage und Dimension des Änderungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt im nordöstlichen Teil des Ortes Wiesau.

Die Planungsfläche wird bereits als Umschlag- und Lagerplatz genutzt, die angrenzenden Strukturen sind ebenfalls gewerblich geprägt.



Lage der Änderungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus), o.M.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt **10,10 ha**. Davon werden ca. 2,2 ha als Bahnanlagen und 1,89 ha als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die restlich verbleibende Fläche wird als Sondergebiet unterteilt in Sondergebiet Baustoff/Erdaushublager im Süden und im Norden als Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz. Weiter werden im nordöstlichen Teilbereich ein Entwicklungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Im Randbereich der Änderungsfläche verbleibt die bisher dargestellte landschaftsplanerische Maßnahme „Ortseingrünung“.

## 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 vor 13 Jahren angepasst.

Nach teilweiser Fertigstellung des Lager- und Umschlagplatz wurde der Planungsbereich einige Jahre entsprechend dem festgelegten 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 unbehandeltem 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 Bahngleise.

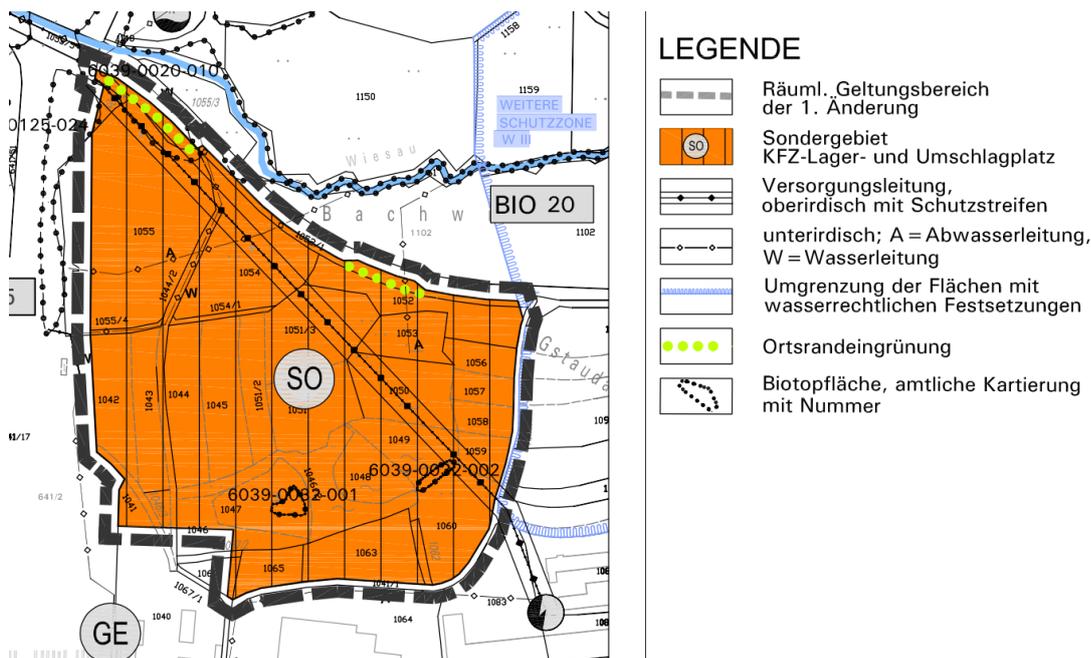
Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entsprechend anzupassen und im Parallelverfahren den Bebauungsplan an die aktuelle Nutzung zu ändern.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung an das aktuell laufende westlich angrenzende Planfeststellungsverfahren angepasst. Hier wurde der ursprüngliche Änderungsbereich entsprechend des Umfangs des Planfeststellungsverfahrens als „Bahnanlagen“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde das Sondergebiet im Osten um einen Teilbereich zurückgenommen und nun als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es handelt sich dabei um die Herauslösung von mehreren Flurstücken, da in den letzten 13 Jahren die städtebaulichen Ziele aufgrund fehlendes Zugriffs auf diese Grundstücke nicht umgesetzt werden konnten. Am nordöstlichen Eck werden zudem Entwicklungsbereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Hier erfolgen Maßnahmen für die Tierarten Zauneidechse und die Uferschwalbe.

Im Bereich der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgten die letzten Jahre 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

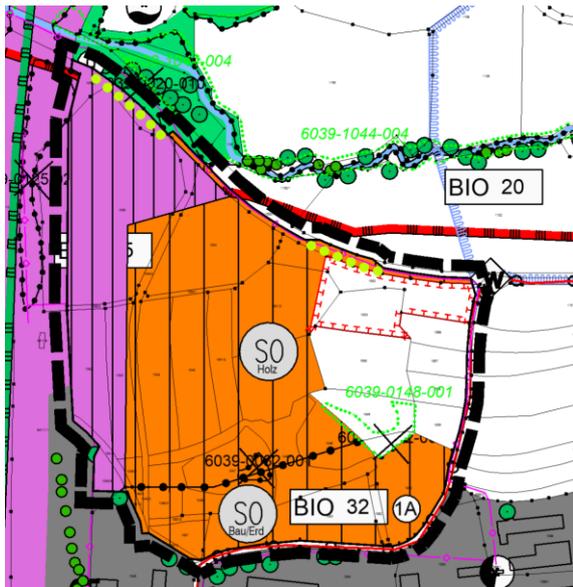
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan Wiesau fand im Parallelverfahren zur Aufstellung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes im Jahr 2008 statt. Dargestellt wurde ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz-Lager- und Umschlagplatz.



Ausschnitt 1. Änderung Flächennutzungsplan im Jahr 2007, o.M.

Es ist nun mehr vorgesehen, im bisherigen Bereich des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan die Zweckbestimmung des Sondergebiets von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf **Holzlager-Umschlagplatz** und **Baustoff/Erdaushublager** zu ändern.

Im nordöstlichen Eck wird nun ein Entwicklungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Hier wird auch das Sondergebiet zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft 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.



Ausschnitt der aktuellen Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, in der Legende zu den Darstellungen erfolgt eine Änderung von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf Holzlager-Umschlagplatz (SO<sub>Holz</sub>) und Baustoff-/Erdaushublager (SO<sub>Bau/Erde</sub>), o.M.

### 1.3 Ziel, Zweck, Erforderlichkeit, städtebauliche Standortentscheidung

#### 1.3.1 Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Planänderung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan im Parallelverfahren an die derzeitigen Nutzungsverhältnisse anzupassen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechend, wird das bisherige Sondergebiet für ein Autolager 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 Änderungsbereiches 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 das Sondergebiet aufgehoben und im Bebauungsplan aufgehoben. In einer kleineren Teilfläche wird innerhalb des Änderungsbereiches eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten 2010 und Gemeindedaten 2019

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 der Bauleitplanung ist durch die geänderte, ausgeübte Nutzung erforderlich. Die Rücknahme des Sondergebietes auf der Ostseite ist erforderlich, da das Planungsziel seit vielen Jahren in diesem Teilbereich nicht erreicht werden konnte.

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 Bahnhofsareals/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 erfolgt in einer kleinen Teilfläche im südwestlichen 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 Plangebietes 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.

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 Plangebiet 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:

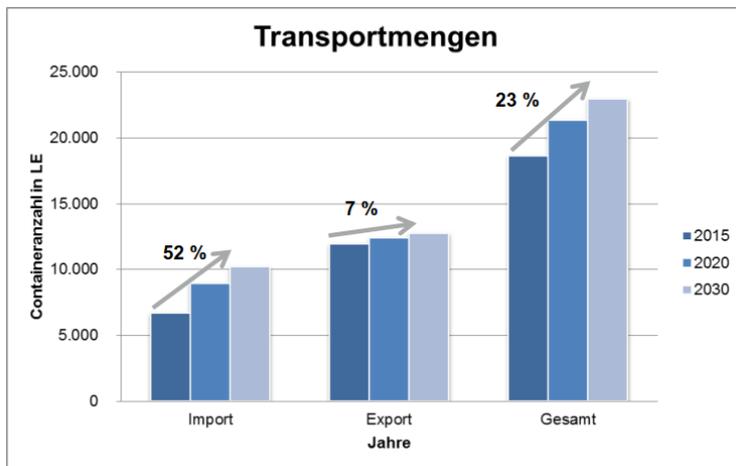


Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), Verkehrsprognose 2030, Stand 11.6.2014

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 Umschlagfertigkeiten 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 Änderungsplanung und den gewählten Umgriff 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 Flächen-

nutzungsplanänderung 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 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 Gütergleises 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 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 Plangebietes angrenzenden Hauptbetrieb des Bauunternehmers ausreichend erschlossen.

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

Auch soll die vorhandene Infrastruktur innerhalb des Sondergebietes saniert und ertüchtigt werden. Im Bereich des Planfeststellungsverfahrens (Bahnanlagen) sind hier vor allem Oberflächenbefestigungen, Entwässerung und Lärmschutzmaßnahmen zu nennen.

## **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 3.1.1 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 schieneengebundenen Güterverkehr. Diese Stärke kann durch die Weiternutzung der bisherigen Lagerflächen im Sondergebiet genutzt werden. Die Fortentwicklung des Warenumschlag 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 Planungsbereich 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, Immissionsschutz) 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 Flächennutzungsplanes den Zielvorgaben und dient dazu, die im Grundsatz und Zielen angesprochene Stärkung des Güterverkehrszentrums 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 als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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 als Sondergebiet zu belassen, wurden aufgrund des Planungsgrundsatzes einer flächensparenden, bedarfsgerechten Entwicklung und weiterhin fehlenden Zugriffs auf diese Flächen nicht weiter verfolgt.

Der Marktrat hat sich deswegen im Laufe des Verfahrens zur Rücknahme des Sondergebietes entschieden.

## **1.7 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. Wiesuplast 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 genehmigungspflichtig geführt wird. Fachlich befindet sich die Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs auf das hier betroffene Planungsgebiet.

Im Verfahren wurde auf Ebene des Bebauungsplanplanes (nachfolgende verbindliche Bauleitplanebene) eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Verträglichkeit der bestehenden Betriebe/Gewerbe im Planbereich mit der Änderung der geplanten Nutzung und den umliegenden (schutzbedürftigen) Nutzungen geprüft und beurteilt hat. 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 Schalleistungspegel 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 Lärm<sup>2</sup> 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.

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.<sup>3</sup>

Der Bericht Nummer 1932 \_ 0 des Gutachters „ab consultans“ in der Anlage vorläufig vorgenommene Flächenaufteilung und Lärmkontingentierung zeigt, dass im Änderungsbereich mit einem Kontingent von 60-61/dB tags und 50-51 dB nachts die Nutzung als Sondergebiet mög-

---

<sup>2</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

<sup>3</sup> 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

lich ist. Die Umsetzung der konkreten Lärmemissionskontingente erfolgt auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes; diese werden konkret verbindlich festgesetzt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes war nur festzustellen, ob die beabsichtigte Nutzungsänderungen innerhalb des Sondergebietes aus lärmtechnischen Gründen grundsätzlich möglich sein werden.

#### 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 hilfswise 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 Immissionsgrenzwerte 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.“<sup>4</sup>

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.

---

<sup>4</sup> 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

## 1.8 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 bisher wirksamen Bebauungsplan. Da im östlichen Bereich Sondergebietsflächen zurückgenommen wurden, und in diesem Bereich artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Uferschwalbe und Zauneidechse umgesetzt wurden, bestehen keine Bedenken.

Die faunistische Bestandserhebung hat im Rahmen der Aufstellung zum „geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau aus dem Jahr 2017“<sup>5</sup> stattgefunden (ca. 800 m Luftlinie in süd-östlicher Richtung gelegen). Untersucht wurde damals der gesamte Bereich des bestehenden Sondergebiets KfZ-Lager mit umliegenden genutzten Gewerbegebieten und der geplanten Erweiterung bis zum Waldgebiet „Gestaudach“.



Untersuchtes Plangebiet durch den Biologen im Jahr 2017 blau und rot dargestellt

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 Plangebiet nachgewiesen werden. Die seltene Kreuzotter konnte ebenfalls nicht vorgefunden werden.

<sup>5</sup> Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017

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 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 Planbereich 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 Planänderung daher keine Verschlechterung zu prognostizieren oder werden direkt Verbotsstatbestände (nach § 44 BNatSchG) ausgelöst. Viele angetroffene Vogelarten sind zudem weit verbreitete und unempfindliche Vogelarten.

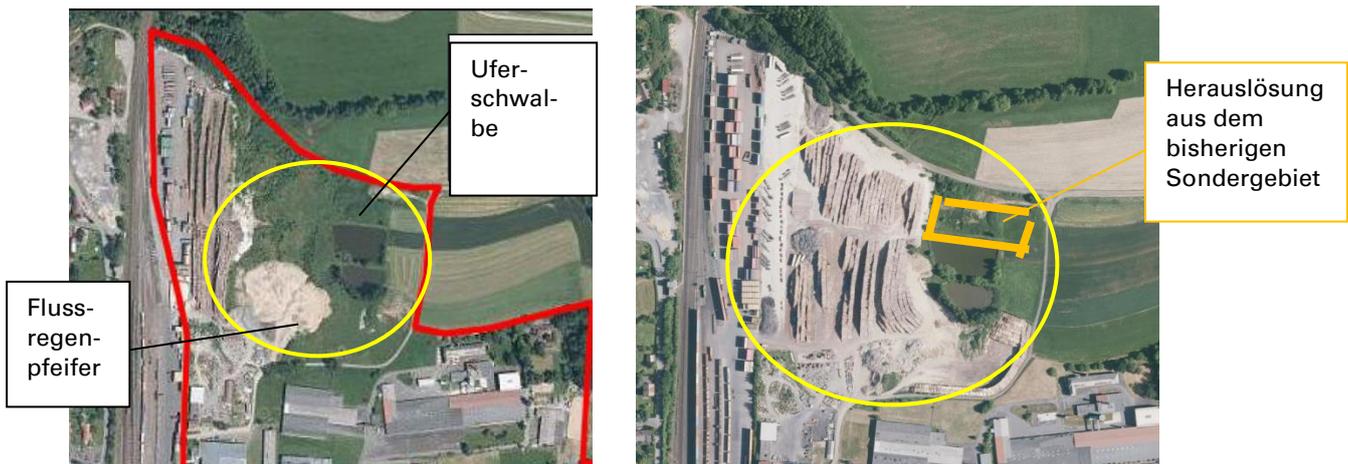
Im Bereich des Holzlager- und Umschlagplatzes sind folgende Vogelarten von Bedeutung<sup>6</sup>: Uferschwalbe und Flussregenpfeifer

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 Flusssdynamik 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 4 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 (sehr selten, keine weitere Population bekannt) wurde damals in einem brachliegenden Erdaushublager oberhalb der zwei Teiche im Plangebiet aufgefunden. In der parallel laufenden Bebauungsplanänderung als auch in der jetzigen FNP-Planung wird dieser Bereich als Sondergebiet herausgelöst. Hier wurden nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde bereits Maßnahmen für die Uferschwalbe angelegt.

---

<sup>6</sup> Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017, Seite 18



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

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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind gem. Biologen durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.<sup>7</sup>

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 bzw. eine neue angelegt wurde.

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.

<sup>7</sup> Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017

## **1.9 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 Änderungsbereiches 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 Erdhaushub 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.

### **1.9.1 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 Bahnhofgelände 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 Flächennutzungsplanänderung liegt vom beauftragten Büro „ab Consultants“ ein Immissionsschutztechnisches Fachgutachten vor. (siehe Kapitel 1.7) In der Zu-

sammenfassung ist festzustellen, dass durch die Nutzungsänderung keine 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 Ausweisung einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Planrand bleibt bestehen. Die dortigen Gehölze besitzen eine lokale Bedeutung für Luftqualität und Frischluftproduktion.

### **1.9.2 Sonstige Gefahrenstoffe**

Auswirkungen auf das Gefahrenpotenzial durch den Umgang mit Schadstoffen können bei einem möglichen Sondergebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die konkret Nutzungszuweisung und Festsetzungsmöglichkeiten auf nachfolgender Bebauungsplanebene 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- Richtlinie<sup>8</sup>, etc. sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **1.9.3 Kulturgüter**

Denkmäler sind im Planungsgebiet und im direkten Anschluss nicht betroffen.

### **1.9.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

### **1.9.5 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne**

Da die Änderungsfläche bereits größtenteils 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. Städtebaurechtliche Eingriffsregelung**

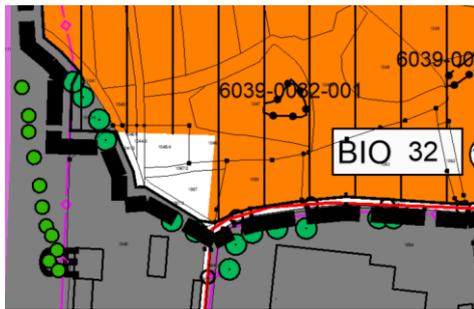
Im Laufe des Verfahrens wurde der Änderungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung an das westlich angrenzende aktuelle laufende Planfeststellungsverfahren angepasst und im östlichen Teilbereich das Sondergebiet zurückgenommen.

Die bereits bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb des Planbereiches gem. wirksamen Bebauungsplanes werden nicht weiter berücksichtigt, da diese entsprechend durch den 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 Bauleitplanung

---

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

aufgenommen und als „Sondergebiet Baustoff/Erdaushublager“ ausgewiesen. Hierdurch ergeben sich neue Eingriffe.



**NEUE EINGRIFFS-FLÄCHEN – Erweiterung des bisherigen ausgewiesenen Sonder-**

bisheriger Flächennutzungsplan

vorliegende FNP-Änderung, eigene Darstellung, o.M.

### 2.1.1 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
<b>Zusammengefasst:</b>		gering

### 2.1.2 Neue Eingriffsflächen – Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Als Eingriffsflächen werden die neu hinzugefügten Flächen im südwestlichen Teilbereich betrachtet. Der bisherige Bebauungsplan „KFZ-Lager und Umschlagplatz in Wiesau“ hat diesen Bereich bisher nicht abgedeckt bzw. war im bisherigen wirksamen Bebauungsplan nicht enthalten.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz für die neuen Eingriffsflächen:

Eingriffsflächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor (Spanne)	gesamter Ausgleichsflächenumfang in m <sup>2</sup>
	2.500 m <sup>2</sup>	0,4*	1.000 m <sup>2</sup>
		<b>SUMME</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

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

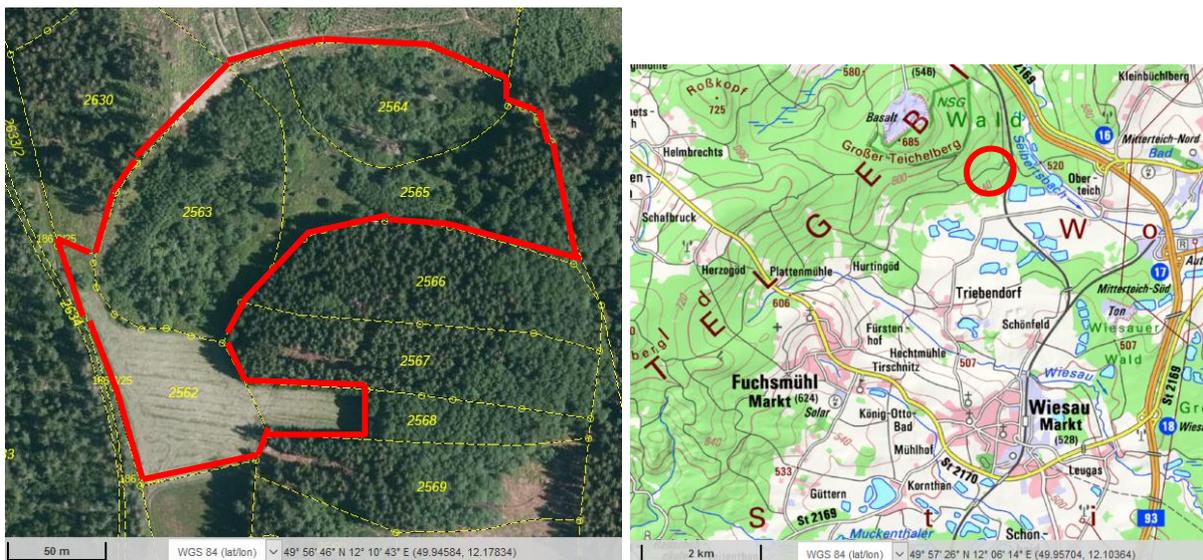
Es wird ein mittlerer Wert der Kompensationsspanne angewendet, da die Flächen bereits versiegelt und intensiv genutzt werden. Das festgesetzte Sondergebiet entspricht in seiner zu erwartenden Ausprägung einem Gewerbegebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden in Kapitel 3.12 aufgelistet.

### 2.1.3 Rücknahme und Herauslösung von Sondergebietsflächen – Herauslösung externer Ausgleichsflächen

Im Osten des Planbereiches werden mehrere Flurstücke aus dem einstigen Sondergebiet herausgelöst und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Am nordöstlichen Rand wird zudem ein Entwicklungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Insgesamt sind es ca. 18.900 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich erfolgten die letzten 13 Jahre keine Eingriffe, die vor Bekanntmachung des Bebauungsplan stattfindenden Nutzungen (Intensivgrünland, Acker, Brachfläche, zwei Fischteiche, Ufergehölze, Gehölze etc.) liegen immer noch vor. Hier entfällt durch die Nutzungsänderung die erlaubten Eingriffe und die somit bisher benannten Ausgleichsflächen.

Auf nachfolgender Bauleitplanebene wird die Eingriffs- Ausgleichsberechnung mit Bilanzierung der Rücknahme des einstigen Sondergebiets konkret ermittelt und die damals verbindlich zugeordneten externen Ausgleichsflächen (Flurstück 2562, 2563, 2564, 2565 und 2568 der Gemarkung Wiesau) herausgerechnet.



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

### **3. ANLAGE: UMWELTBERICHT**

#### **3.1 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 Prüfmethode 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 Sondergebietes 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 herausgelöst, so dass diese Flächen künftig dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind.

#### **3.2 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 Sondergebietes 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 SO wurde in SO Holzlager- und Umschlagplatz sowie SO Baustoff/Erdaushublager geteilt. Im

Die bisherige Ortsrandeingrünung entlang des nördlich verlaufenden öffentlichen Flurweges bleiben unverändert.

Der Bedarf an Grund und Boden hat sich geändert. Der Planbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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 Bahngleise. Die Nutzung des Lagerplatzes erfolgt durch die gleiche Firma, die auch das Container-Terminal am Bahnanchluss nutzt. Im Laufe des Verfahrens wurde der Änderungsbereich im westlichen Bereich der

laufenden Planfeststellung angepasst und als Bahnanlage ausgewiesen. Am östlichen Planrand werden mehrere Flurstücke herausgelöst und das Sondergebiet hiermit zurückgenommen. Hier konnte aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs seit 13 Jahren das Sondergebiet nicht entwickelt werden. Im nordöstlichen Bereich werden auf zwei Flurstücke Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Hier erfolgte eine Maßnahmenumsetzung für die Tierarten Zauneidechse und Uferschwalbe.

Für die Bauleitplanung wurde das Schallschutzgutachten angepasst und eingearbeitet.

### **3.3 Umweltsrelevante 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.

#### **3.3.1 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans**

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. Am nördlichen Planrand soll an zwei Stellen eine Ortsrandeingrünung erfolgen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Holzlager und Umschlagplatz und Baustoff/Erdaushublager ausgewiesen. Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht, die die dargestellte Ortsrandeingrünung bleibt weiterhin erhalten.

Der Planbereich liegt vorwiegend in der landschaftsökologischen Einheit 3<sup>9</sup> – mäßig geneigte Hanglagen des Grundgebirges (Variskischer Granit). Als Ziele sind angegeben:

---

<sup>9</sup> Landschaftsplan Wiesau, Erläuterung, S. 11 und 12, Fassung 28.03.2006

- 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.

### **3.3.2 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, welches durch die Rücknahme des Sondergebietes erhalten bleibt.

### **3.3.3 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.<sup>10</sup>

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Tirschenreuth formuliert folgende Ziele und Maßnahmen.<sup>11</sup>

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
  - 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

---

<sup>10</sup> <http://www.wiesau.de/rathaus-buergerservice/ortsrecht/>

<sup>11</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Lkrs. Tirschenreuth, Stand Juni 2003, Themenkarten 2.1 Feuchtgebiete, 2.2 Gewässer, 2.3 Trockenstandorte, 2.4. Wälder und Gehölze

- 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 Leitenden 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 Böschungsflecken
- 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

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

#### **3.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ermöglicht derzeit noch innerhalb des Planbereiches die Nutzung als Sondergebiet für ein Kraftfahrzeuglager- und Umschlagplatz mit weitgehend wasserdurchlässig 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 südlichen Teilbereich Baustoff und Erdaushub. Im östlichen Bereich sind Teilflächen noch nicht entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten realisiert. Das bestehende kartierte Biotop 6039-0148-001 an einem Weiher besteht noch und wird durch die Herauslösung/Rücknahme des Sondergebietes erhalten bleiben, da hier die zulässigen Eingriffe entfallen.

Im Wirkraum des Plangebietes 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 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 Darlegung siehe Kapitel 1.7. Vorbelastungen bestehen durch die Bahnlinie, die umgebenden Industrie- und Gewerbetreibende mit zusammenhängenden Verkehrsbewegungen.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich selbst wird nicht ausgestrahlt. Lichtbewegungen entstehen durch diverse Fahrzeugbewegungen innerhalb des Sondergebietes.

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 werden, sind Überschreitungen nach TA Luft nicht zu erwarten.

Die Verkehrssicherheit ist nicht beeinträchtigt. Die Erschließung erfolgt von der Industriestraße aus. Der nördlich angrenzende öffentliche Flurweg wird durch die Änderung der Nutzung nicht beeinträchtigt.

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

Der bereits genutzte Änderungsbereich 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 bereits lückig. Im östlichen Teilgebiet liegen noch Grünland- und Ackerflächen, eine neu gestaltete Ausgleichsfläche für die Uferschwalbe und Zauneidechse, und zwei Teiche mit Ufergehölz sowie Röhrichflächen (amtlich kartiertes Biotop). Der östliche 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 damit 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 innerhalb des intensiv genutzten Sondergebietes 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“<sup>12</sup> stattgefunden. Untersucht wurde damals der gesamte Bereich des bestehenden Sondergebiets KfZ-Lager mit umliegen-

---

<sup>12</sup> Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet in Wiesau, Gemeinde Wiesau, 17.11.2017

den genutzten Gewerbegebieten und der geplanten Erweiterung bis zum südöstlichen Waldgebiet „Gestaudach“. Siehe hierzu **Kapitel 1.8** spezielle artenschutzrechtliche Belange.

Der Biologe konnte vorrangig Fledermäuse, Vögel und in den zentral gelegenen extensiven Grünlandflächen (Bereich unterhalb des großen Weihers – außerhalb des Plangebietes) seltene Schmetterlinge (Rote Liste Arten) kartiert werden. Die prüfungsrelevante Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden. Diese wurde außerhalb an den Bahngleisen vorgefunden. Die seltene Kreuzotter konnte ebenfalls nicht vorgefunden werden. Im Änderungsbereich 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 wurde damals in einem brachliegenden Erdaushublager im nordöstlichen Teilbereich des Sondergebietes kartiert. In diesem Teilbereich wurde das Flurstück als Ausgleichs- und Ersatzfläche inzwischen angelegt und der Lebensraum für die Uferschwalbe, insbesondere die Abbruchkanten an alten Erdaushub wurden wieder hergestellt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in **Kapitel 1.8.1** dargelegt. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist die Neubegründung von extensivem Grünland (für Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Uferschwalbe, Grünspecht) mit Feuchtstellen durchzuführen.

### **3.4.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens während der Aufstellung des Bauleitplanes vorgenommen. Altlasten sind nicht bekannt.

Der bisherige rechtswirksam bestehende 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.<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup> 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 Planbereich, erlischt hier das

---

<sup>13</sup> Onlinedatenbank Umweltatlas Geologie, Bay. Landesamt für Umwelt

<sup>14</sup> Onlinedatenbank Umweltatlas Boden, Bay. Landesamt für Umwelt

Sondergebiet mit Nutzung und möglichen Eingriffen. Der unversiegelte Boden mit Nutzung als Teich und Grünland/Acker bleibt somit erhalten bzw. unverändert. Die Teilaufhebung wirkt sich somit positiv auf das Schutzgut aus.

#### **3.4.4 Schutzgut Wasser**

Es bestehen zwei genutzte Teiche im Änderungsbereich. Weitere Gewässer oder bedeutende Gräben existieren 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 Planbereich 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 vor allem bei den vorhandenen Teichen im Änderungsbereich der Fall; hier sind vorwiegend wechselnde, überwiegend nasse Bodenwasserverhältnisse: Stau-, Haft- und/oder Grundwasser von deutlich bis stark, örtlich trocken vorhanden. Grundlegend wird das Grundwasser mit mehr als 20dm unter der Bodenoberkante vermutet.<sup>15</sup>

Der Bereich der westlich angrenzenden Umschlaganlage mit Gleisanlage (Planfeststellung, im FNP nun als Bahnanlagen ausgewiesen) ist an den Mischwasserkanal des Marktes Wiesau angeschlossen. Das Niederschlagswasser im Änderungsbereich 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.

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

#### **3.4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Änderungsbereich 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.<sup>16</sup>

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 Kaltluftsammlgebiet. 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<sub>x</sub>), Kohlenmonoxid (CO), unverbrannte Kohlenwasserstoffe (C<sub>nH<sub>m</sub></sub>))

---

<sup>15</sup> Onlinedatenbank Umweltatlas Boden, Bodenwasser, Bay. Landesamt für Umwelt

<sup>16</sup> ABSP Tirschenreuth, 2003, Kapitel 4.8, S. 2

sowie Feinstaub) entstehen durch Antriebsaggregate, Umschlaggeräte selbst sowie de, Lkw-Verkehr (Verbrennungskraftmaschinen).

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

### 3.4.6 Schutzgut 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. Süd-südöstlich grenzen verschiedene gewerbliche Nutzungen mit großen Hallen und Lagerplätzen an. Weiter im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an. Richtung Nordosten geht das leicht wellige Gelände in die Senke des Wiesaubaches über. Ansonsten ist der Änderungsbereich bereits fast vollständig umgewidmet. Es liegt bereits ein großer Umschlag- und Lagerplatz (im Geltungsbereich des Bebauungsplan Sondergebiet Kfz-Umschlagplatz) vor. Der Bereich Bahnhof mit großflächigen anschließenden Lager- und Gewerbefläche, Container und gestapelten Container, ist bereits Bestandteil des Ortsbildes und somit der Wahrnehmung.

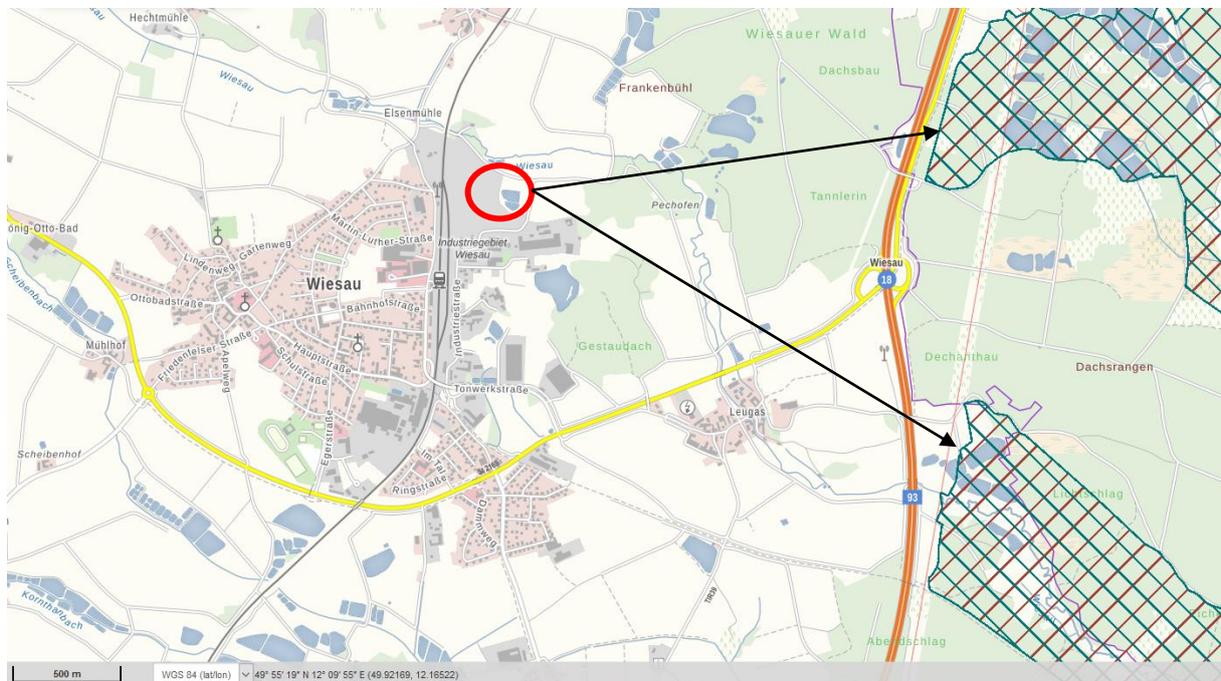
Das Plangebiet an sich weist keine nennenswerte ortsgestalterische oder Erholungsfunktion auf.

### 3.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 3.4.8 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

### **3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

### **3.6 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:

#### **3.6.1 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 höher 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 1 dB, 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 unbehandeltem Rundholz, einem Naturprodukt, welches weder unangenehme Gerüche noch Luftbelastungen hervorruft. Durch betriebsinterne Vorsorgemaßnahmen (siehe Kapitel 3.11) 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 umgesetzt, 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.

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

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

Da der Änderungsbereich 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 Land-

schaft oder im Anschluss vermieden werden. Der Verlust neuer unberührter Lebensräume wird nicht zu verzeichnen sein.

Nachdem der Änderungsbereich bereits intensiv genutzt wird, sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Durch die Herausnahme von Flurstücken aus dem Sondergebiet sowie die Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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 mit Böschungskanten erhalten bleiben können und sogar in einem Teilbereich aufgewertet werden.

### **3.6.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Die Standortwahl und Nutzungsänderung verursacht keinen neuen umfangreichen Flächenverlust. Eine Inanspruchnahme von unversiegelten Boden und Fläche wird nicht stattfinden. Die bisherigen Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits größtenteils befestigt und werden betrieblich genutzt.

Durch die umfangreiche Herausnahme und Aufhebung von Sondergebietsflächen am Ostrand, sowie aktueller Anpassung der städtebaulichen Entwicklung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Die Teilaufhebung und Ausweisung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Osten sichert in diesem Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen, da hier künftig keine Lagerflächen entstehen werden, sodass im gesamten für das Schutzgut Boden und Fläche eine positivere Bilanz zum bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplan entsteht.

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

Festsetzungen auf Bebauungsebene 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.

### **3.6.4 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 und Flächennutzungsplanänderung 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 wassergefährdende Stoffen nicht zulässig und nach derzeitigen Kenntnisstand auch nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen von Art der baulichen Nutzung können diese auf Bebauungsebene sicher ausschließen.

Da nur unbehandeltes Holz gelagert wird, 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 von Erschließungsmaßnahmen, Regerückhaltebecken, Gebäude 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 einstigen Sondergebiet können die Bodenfunktionen in diesem Bereich erhalten bleiben, das Niederschlagswasser verbleibt in diesem Bereich im natürlichen Wasserkreislauf. Die Herausnahme kommt dem Schutzgut zu Gute.

### **3.6.5 Schutzgut Klima und Luft**

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

Großflächig erfolgen keine neuen Versiegelungen, da die Flächen bereits als Baustofflager und Rundholz Lager/Umschlagplatz dienen.

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 Änderungsbereich kommen zum einen Verkehrsemissionen des Zu- und Abfahrverkehrs und zum anderen Emissionen des eigentlichen Regelbetriebes in Frage. Potentielle 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) potentielle zunehmen oder abnehmen. Aufgrund der abgelegenen Lage am nordwestlichen Ortsrand von Wiesau sind jedoch dadurch keine Wohnnutzungen betroffen.

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 3.11.

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.

### **3.6.6 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 gelagert und sind bereits Bestandteil der Wahrnehmung. Erhebliche Änderungen werden sich daher nicht ergeben. Vereinzelt könnten im südlichen Bereich Gebäude (Verwaltungs-, Lagerhallen) entstehen. Da aber die gewerblich/industriellen wirkenden Gebäude bereits in direkten Umfeld vorhanden sind, ergeben sich hier am Ortsrand keine neuen negativ wirkenden Aspekte.

Die bisherigen Ausweisungen für eine Ortsrandeingrünung bleiben weiterhin bestehen. Im Nordöstlichen Eck wird das Sondergebiet zurückgenommen und eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ausgewiesen. Des weiteren werden hier Flurstücke aus der Bauleitplanung genommen und aufgehoben und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Somit verbleibt die bisherige Nutzung als Fischteich mit Ufergehölz und landwirtschaftliche Flächen, sodass 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.

### **3.6.7 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.

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

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

### **3.6.9 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.

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

Das schalltechnische Gutachten wurde im Laufe des Verfahrens aktualisiert.

Erhebliche zusätzliche Lärmauswirkungen sind aufgrund des bereits bisher zulässigen Lagerplatzes nicht zu erwarten. Auch waren bisher die eigentlichen Emissionen durch das Abladen und Aufladen von Kraftfahrzeugen auf entsprechende LKWs 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 durch das Naturprodukt Holz ergeben diese sind jedoch nicht als erheblich einzustufen.,

Genauere Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme, sonstige Belästigungen können nicht exakt formuliert werden, da dem Planverfasser hierzu keine Informationen vorliegen. Genannte Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen 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

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

Durch den weiterhin zulässigen Warenumsatz 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 Umsatz von Rundholz 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-/Erdaushublager nur die Lagerung von unproblematischen Erdaushub zu erwarten. Lagerung von belasteten Bauschutt ist nicht zu erwarten.

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

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

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen, Geothermie, PV-Anlagen etc.) sind generell möglich. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im gesetzlichen Rahmen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der zulässigen Lagerhallen möglich.

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.

### **3.10 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 FNP-Deckblattänderung eine Bebauungsplanänderung, sodass an die Nutzungsänderung Holzlager- und Umschlagplatz eine gesamtumfängliche 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 3.3) soweit betroffen, das diese im Plangebiet nicht umsetzbar sein.

### **3.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

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<sub>x</sub>
- Erstellung eines Staubminderungskonzept vor Baumaßnahmen; die Überwachung und Zielkontrolle während der Baumaßnahmen erfolgt durch den SiGeKo
- Ausrüstung aller eingesetzten Maschinen mit Partikelfilter und NO<sub>x</sub>-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 Flächennutzungs- und Bebauungsplanes unter der Möglichkeiten von städtebaulichen Festsetzungen, keine Festsetzungsmöglichkeit.

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

#### **3.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

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

- 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

#### **3.12.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Siehe hierzu **Kapitel 2.** städtebauliche Eingriffsregelung

Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan ergeben sich nur geringfügig geänderte Aspekte. Im Südwesten wurde eine Fläche, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen war, als Sondergebiet mit einbezogen. Um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, auch in Bezug auf die verbesserte Zufahrt/Erschließung zum Sondergebiet aus dem Süden zu regeln. Weiterhin werden im östlichen Teilbereich welche Flurstücke zurückgenommen und nicht mehr als Sondergebiet dargestellt sondern als Flächen für die Landwirtschaft.

Die städtebauliche Eingriffsregelung wurde an die Planänderung angepasst. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, da durch die Herauslösung mehrerer Flurstücke wiederum ein Guthaben entsteht. Im Bereich der Herauslösung erfolgten keine Eingriffe, sodass hier die einstigen zugeordneten Ausgleichsflächen somit zur Verfügung stehen. Da das Guthaben wesentlich größer ist als der neue Eingriff durch die Einbeziehung der kleinen südwestlichen Ecke in das Sondergebiet, sind keine neuen Ausgleichsflächen notwendig.

Zur Vermeidung unnötiger Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen erfolgte eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung.

### 3.13 Planungsalternativen

Da es sich um ein standortgebundenes Gewerbe handelt, sind Standortalternativen hinfällig.

Die Beibehaltung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes/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.

Ausweisungen mit anderen Arten der 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 Haupterschließungsstraße 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 auf nachfolgender Bebauungsplanebene festgesetzt.

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

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

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich der Bauleitplanung sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Auf nachfolgender verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) kann ausgeschlossen werden, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie<sup>17</sup> im Geltungsbereich zulässig werden. Soweit sind nur Festsetzungen zu Lagerplätzen für unbehandeltes Holz, Betrieben, Einrichtungen und Anlagen zum Umschlag des gelagerten Holzes sowie die Lagerung von Baustoffen, Baumaterial, Baumaschinen, Erdaushub und Lagerhallen geplant.

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 Nachbarschutz. Die Ansiedlung eines Betriebes ist abhängig vom Betriebstyp (mit dessen Störwirkung) und der vorhandenen Nutzungen. Angrenzende Nutzungen dürfen durch die Ausübung störintensiver Betriebe nicht beeinträchtigt werden (z.B. wenn betriebszugehörige Wohnungen im Umfeld vorhanden sind), noch müssen sie auf besonders störepfindliche Nutzungen unangemessen Rücksicht nehmen. Es ergibt sich somit für den Nachbarn die Berechtigung auf Nutzungsabwehr, auch wenn der Nutzungszweck des Baugebietes nicht mehr grundlegend erfüllt wird (Gebietswahrungs- bzw. Gebietserhaltungsanspruch).

---

<sup>17</sup> RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES, vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

Die 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.

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.

### **3.15 Zusätzliche Angaben**

#### **3.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde 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.

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

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials und zur Beurteilung, ob durch die Bauleitplanung erhebliche Auswirkungen durch Lärm zu erwarten sind, 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 Gutachtern 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 schalltechnische Lärmkontingentierung festgesetzt. Die grundsätzlichen Ergebnisse aus dem Bericht wurden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zur Einstufung und Bewertung der Schutzgüter einbezogen. Durch den zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr zum Sondergebiet ergeben sich keine überhöhten Lärmpegel; durch Festsetzungen von Lärmkontingenten innerhalb des Sondergebiets können erhebliche Auswirkungen auf nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen (wie Wohnnutzung) vermieden werden.

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

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

### **3.15.3 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 Deckblattänderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

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

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

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

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

### **3.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## **4. Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 10,10 ha. Davon werden ca. 2,2 ha als Bahnanlagen und 1,89 ha als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die restlich verbleibende Fläche wird als Sondergebiet unterteilt in Sondergebiet Baustoff/Erdaushublager im Süden und im Norden als Sondergebiet Holzlager- und Umschlagplatz. Weiter werden im nordöstlichen Teilbereich ein Entwicklungsbereich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Im Randbereich der Änderungsfläche verbleibt die bisher dargestellte landschaftsplanerische Maßnahme „Ortseingrünung“.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) dient dazu, den Änderungsbereich an die derzeit ausgeübten Nutzungen 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 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 Holzlager-

platz. Für das Bahngelände wird derzeit ein eisenbahnrechtliches Planverstellungsverfahren 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. Vier erfolgte im Verfahren die Ausweisung als Bahnanlage.

Im östlichen Teil des Plangebietes wurden bisher als Sondergebiet Kfz-Lagerplatz festgelegte Flächen seit vielen Jahren nicht realisiert. In diesem Bereich erfolgt eine Herauslösung des Sondergebiets zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und für einen Entwicklungsbereich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Bereiche sind dann dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich wieder zuzuordnen.

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 Ergänzung als Sondergebiet im direkten Anschluss an die vorhandene Baufirma im Südwesten des Planungsgebietes können im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Durch die Herauslösung mehrerer Flurstücke aus dem Sondergebiet im östlichen Bereich ergibt sich für die Gemeinde ein Guthaben der damals zugeordneten Ausgleichsflächen. Dieses Guthaben deckt den geringfügigen neuen Eingriffe im südwestlichen Teilbereich ab.

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. Um erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen auszuschließen, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung lärmtechnischen Kontingente ermittelt. Die lärmtechnische Untersuchung wurde mit der Situation des Bahngeländes abgestimmt (Planfeststellungsverfahren). Durch zutreffende Lärmkontingente innerhalb des Sondergebietes Festsetzungen sind erhebliche Auswirkungen durch die Planänderung nicht gegeben.

Der zu erwartende zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehr zum Sondergebiet erhöhen nicht wesentlich den verkehrstechnisch bedingten Gesamtlärmpegel im Umfeld.

Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Situation konnten durch die frühzeitige Erhebung eines fachlich geeigneten Biologen sowie die Festlegung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Die nordöstlichen ausgewiesenen Entwicklungsbereiche als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf FNP-Ebene sind bereits umgesetzt. Hier wurden Maßnahmen für die Zauneidechse und Uferschwalbe im Frühjahr/Sommer 2021 durchgeführt.

## 5. 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

## 6. 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