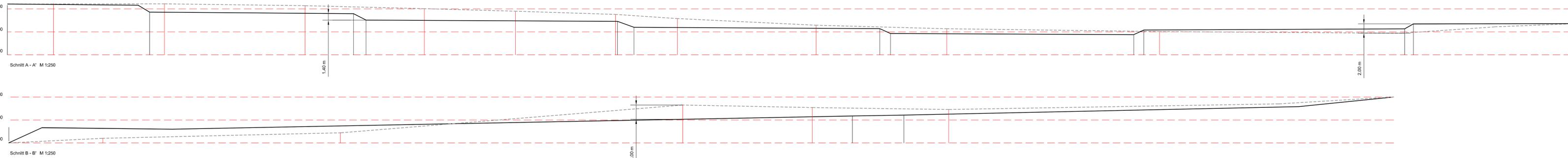


B. HINWEISE



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO = Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Holzlager und Umschlagplatz

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Lagerung und des Umschlages von unbehandeltem Holz.

- 1.1. Im SO1 und SO2 sind zulässig:
- Lagerplätze für unbehandeltes Holz
- Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zum Umschlag des gelagerten Holzes

- 1.2. Im SO2 ist die Lagerung von Containern, für die durch eine Eingangskontrolle sichergestellt ist, dass keine gefährlichen Stoffen nach Anhang 1 Teil 1 oder Teil 2 der Richtlinie 2012/18/EU vom 04. Juli 2012 eingeleitet sind, zulässig.

1:1 Maßstab
Hier ist unter der gelblichen Fläche die von der Geländehöhe in Höhe 1,00m

Table with 2 columns: Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

Table with 4 columns: Name, Fläche (m²), Name, Fläche (m²)

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

6. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind die Ver- und Entsorgung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb d. Sondergebietsfläche.

7. VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§§ Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB)

Versorgungsleitung unterirdisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend W- Wasserversorgung; A- Abwasser; R- Regenwasserentführung; E- Stromversorgung; Schutzstreifen 2,5m beidseitig der Leitung

8.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innenhalb der Sondergebietsfläche sind mind. 8 Hochstammblume, Stammumfang mind. 16/18 cm zu pflanzen.

Artenschutzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme mit folgenden Pflanzungen:

Es sind mind. 5-reihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,00 m.

Auf den Sondergebietsflächen sind Böschungen als Grünfläche anzulegen. Mauern sind als Bruchsteinmauerwerk zulässig. Die Flächen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme anrechenbar.

Für sämtliche grünenerische Maßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

- grüdlonige Laubbäume und Heister: Esche, Spitzahorn, Steleiche, Winterlinde, Silberweide, Erle
- kleinkronige Bäume und Heister: Hänbische, Sandelholz, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche, Salweide
- Sträucher: Hirtentee, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Weibwurz, Hartriegel, Felsenbusch, Faulbaum

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) können weitere Pflanzenarten zugelassen werden.

Die Bodenversiegelung ist gem. § 1a (1) BauGB auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die als Umschlag- und Lagerplatz genutzten Flächen des Sondergebiets sind grundsätzlich in wasserundurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasengitter, Rasengitter, Rasengitter oder Schotterrasen) auszuführen.

Asphaltierte Zufahrten sind bis zu einer max. Länge von 400 m zulässig.

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß artenschutzrechtlicher Eingriffsbilanzen in der Begründung zum Bebauungsplan die nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ausgleichsflächen mit den in d. Ausgleichsplänen dargestellten Maßnahmen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach erfolgtem Eingriff durchzuführen.

Als Ersatzbiotopfläche ist eine lehmgeschichtete Erdmulde mit Verpflanzung der Vegetationsbestände (Boggen und krautige Pflanzen) aus Biotop Nr. 6039-0032-001 mit einer Mindestgröße von 1500 m² auf Flur Nr.1102/1 (vormals 1102/1), Gemarkung Wiesau, anzulegen.

Die Tiefe der Erdmulde muß mind. 1,0 m betragen. Die nach auszubildenden Uferzonen (max. Neigung 1:3) der Ersatzbiotopfläche sind mit einer Feuchtwiesen-saatgutmischung mit Anteil von Sangusovra officinalis (Großer Wiesenknohl) einzusäen.

Düngen- und Pflanzenschutzmittelanwendung ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Herbstmahd jährlich.

Die Ersatzbiotopfläche darf nicht eingezäunt werden.

Die Herstellung des Ersatzbiotops hat vor der Beseitigung der bestehenden Fläche stattzufinden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden die Ausgleichsflächen Flur Nr. 2562, 2563, 2564, 2565, 2568 und Flur Nr. 1102 (TF), jeweils Gemarkung Wiesau, gemäß Ausgleichsflächenplan aus dem Ökotoiko des Marktes Wiesau zugeordnet.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Bei Beleuchtungseinrichtungen sind insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Naturniederdrucklampen mit gaber Strahlung) zu verwenden.

9. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 3,0 m gegenüber dem natürlichen, bestehenden Gelände zulässig.

10. BAULICHE GESTALTUNG (Art. 91 BayGO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die Baugrenzen fallen in Teilen auf die räumliche Grenze des Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 und § 18 Abs. 5 BauNVO)

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen

aktuelle amtliche Biotopkartierung Flachland (Stand 08.05.2017)

amtliche Biotopkartierung aus dem Jahr 2007 (§§ Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB)

Wasserschutzgebiet

B. PLANLICHE HINWEISE

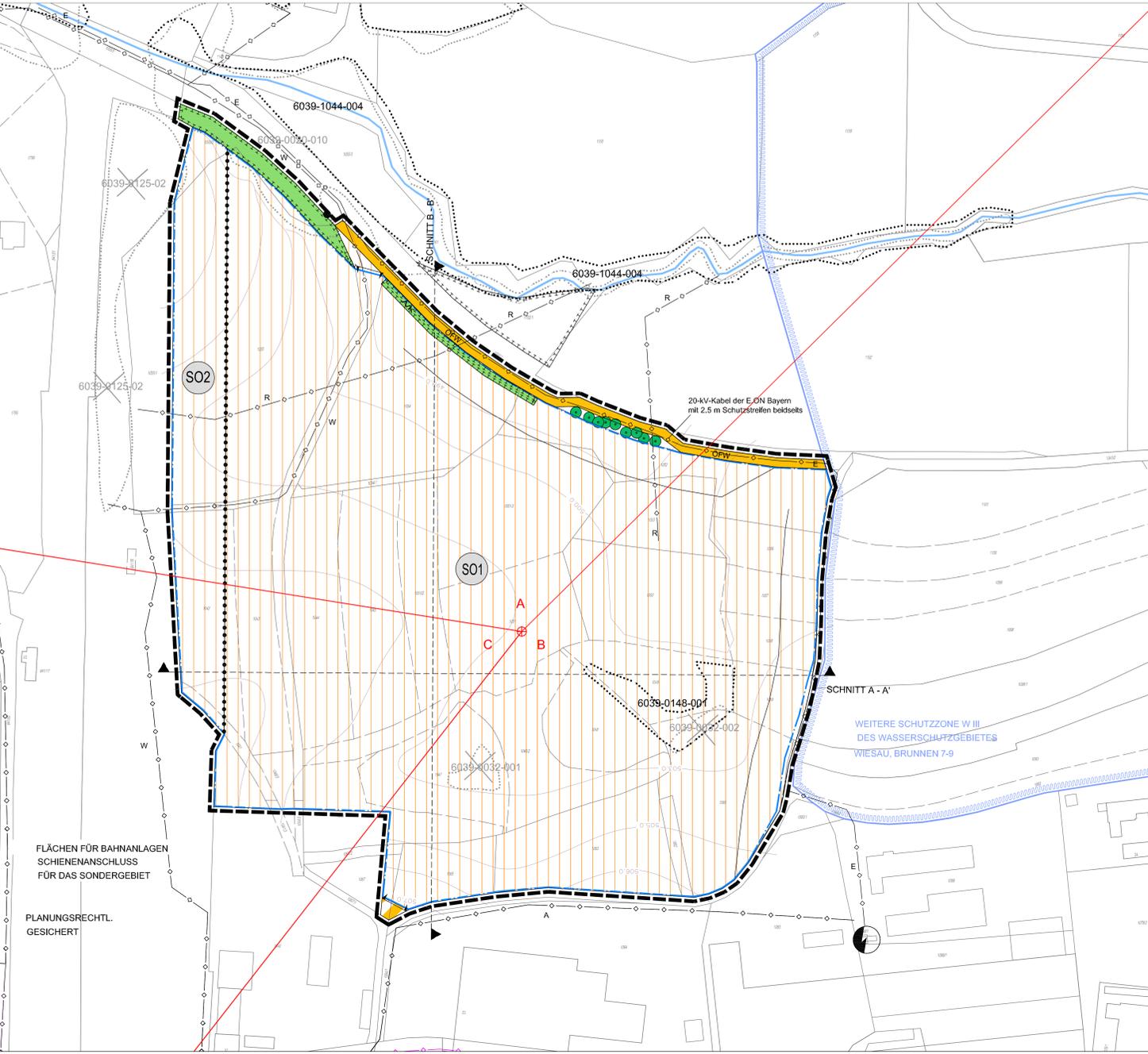
Grundstücksgrenze / Flurnummer (digitale Flurkarte)

vorgeschlagener Einfahrtsbereich

Höhenlinie (nachschütlich übertragen aus der Flurkarte M 1:5.000)

Fließgewässer (Wiesau)

Biotop nicht mehr vorhanden



Verfahrensvermerke

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ...201... die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ...201... ersatzlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...201... hat in der Zeit vom ...201... bis ...201... stattgefunden. Darauf wurde per Bekanntmachung vom ...201... hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...201... hat mit Schreiben vom ...201... bis zum ...201... stattgefunden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...201... wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...201... bis ...201... öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ...201... hingewiesen.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ...201... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...201... beteiligt.

Der Markt Wiesau hat mit Beschluss des Marktrates vom ...201... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "1. Änderung in Sondergebiet Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...201... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Wiesau, den

..... 1. Bürgermeister

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ...201... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersatzlich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht während den Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

(Siegel) Wiesau, den

..... 1. Bürgermeister

VERBINDLICHER BAULEITPLAN "KFZ-LAGER- UND UMSCHLAGPLATZ IN WIESAU" 1. ÄNDERUNG IN SONDERGEBIET "HOLZLAGER UND UMSCHLAGPLATZ IN WIESAU"

MARKT WIESAU LANDKREIS TIRSCHENREUTH

Flur Nr.: 1041 (TF), 1041/1 (TF), 1042, 1043, 1044, 1044/3 (TF), 1044/2, 1045, 1046 (TF), 1046/2, 1046/3 (TF), 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1051/2, 1051/3, 1052/1 (TF), 1052, 1053, 1054, 1054/1, 1055, 1055/2, 1055/4, 1056, 1058, 1059, 1060, 1062, 1063, 1064, 1067 (TF), 1067/2 (TF) der Gemarkung Wiesau

Übersichtsplan M 1:25.000

TEILE A UND B M 1:5.000

VORENTWURF VOM 14.09.2017 Verfahren nach § 1 (1) und § 41 BauGB

ausgefertigt am:

Markt Wiesau,

..... Toni Dutz, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH LANDSCHAFTSARCHITECT BDA STÄDTEPLANNER SRL

BRUNNENSTRASSE 23 D-91074 WIESAU TEL: 09141 452 709-0 FAX: 09141 452 709-32 INFO@BARTSCH-DE

Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan

Sondergebiet „Kfz- Lager- und Umschlagplatz
in Wiesau“

1. Änderung in

Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz
in Wiesau“

Begründung (Teil C)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

Verfahren nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB

Fassung vom 14.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	4
1.1	Erforderlichkeit.....	4
1.2	Lage und Dimension des Änderungsgebiets.....	4
1.3	Landes- und Regionalplanung.....	5
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung	7
1.6	Immissionsschutz	8
1.7	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	9
1.8	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
2.	GRÜNORDNUNG.....	9
2.1	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	9
3.	HINWEISE DER FACHSTELLEN UND FACHPLANER	11
4.	ANLAGE: UMWELTBERICHT - SCOPING	16
4.1	Einleitung.....	16
4.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes.....	16
4.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	16
4.1.3	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans.....	16
4.1.4	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes	16
4.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	16
4.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	17
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	17
4.2.3	Schutzgut Fläche und Boden	17
4.2.4	Schutzgut Wasser	17
4.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	18
4.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	18
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
4.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	18
4.2.9	NATUR2000-Gebiete.....	18
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
4.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	18
4.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	18
4.6	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	18
4.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	19
4.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	19
4.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	19
4.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	19
4.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	19
4.11	Planungsalternativen.....	19

4.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	19
4.13	Zusätzliche Angaben.....	19
4.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	19
4.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	20
4.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	20
4.14	Zusammenfassung	20
4.15	Quellenangaben	20

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Erforderlichkeit

Für den Geltungsbereich besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Dieser Bebauungsplan schaffte das Baurecht für einen Kfz-Lager- und Umschlagplatz.

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

Zwischenzeitlich besteht der ursprüngliche Betrieb nicht mehr. Derzeit wird der Lagerplatz nicht für die Zwischenlagerung von Kraftfahrzeugen genutzt, sondern für die Zwischenlagerung von unbehandeltem Rundholz.

Die Nutzung besteht weiterhin in engem funktionalen Zusammenhang mit dem ungenutzten Bahngelände und dem bestehenden Containerterminal mit direktem Anschluss an die Bahnstrecke. Die Nutzung des Lagerplatzes erfolgt durch die gleiche Firma, die auch das Containerterminal am Bahnanschluss nutzt.

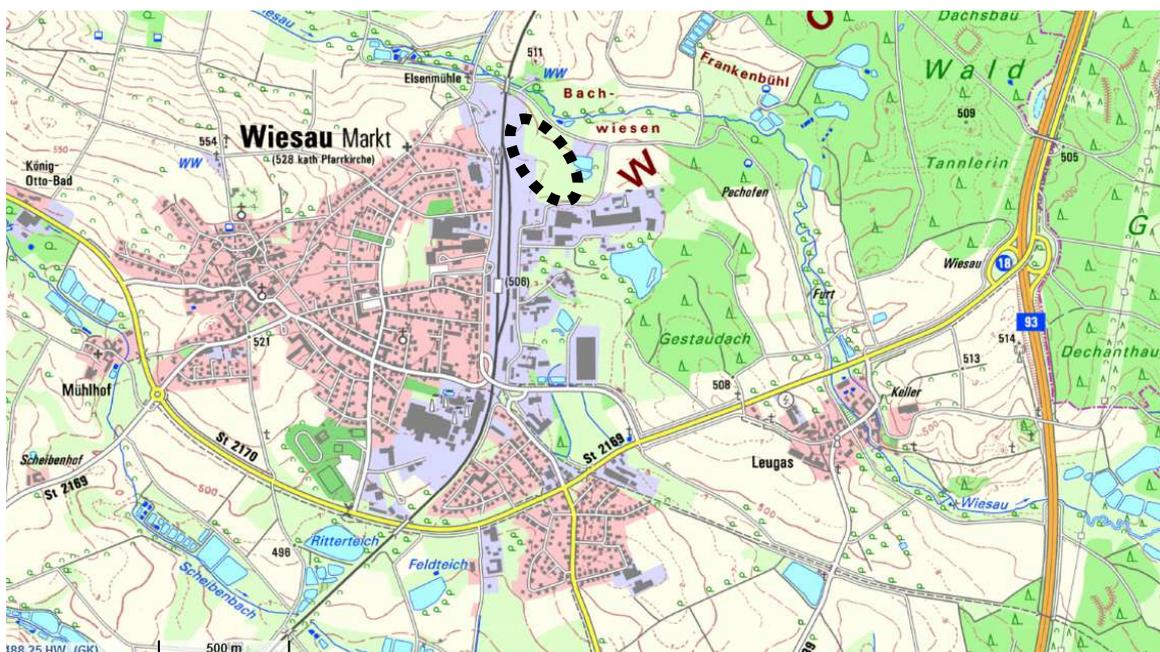
Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist es erforderlich, den Bebauungsplan an die geänderte Nutzungssituation anzupassen.

Die vorliegende Änderung erfolgt für den unveränderten Geltungsbereich des bisher wirksamen Bebauungsplanes.

1.2 Lage und Dimension des Änderungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt im östlichen Teil des Ortes Wiesau.

Die Planungsfläche und die angrenzenden Strukturen sind gewerblich geprägt. Teilflächen des Geltungsbereiches sind noch nicht entsprechend dem durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurecht realisiert und landwirtschaftlich bzw. durch Teiche genutzt oder ungenutzt.



Lage der Änderungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus)

Der Geltungsbereich (identisch mit dem Änderungsbereich) des Bebauungsplanes umfasst 9,85 ha.

1.3 Landes- und Regionalplanung

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.

Die Fortschreibung des Regionalplans (beschlossen durch den Planungsausschuss am 23.6.2017) enthält im Kapitel B IV, Wirtschaft folgende zu beachtende, relevante **Ziele der Raumordnung**:

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

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

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

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

Die Fortschreibung des Regionalplans (beschlossen durch den Planungsausschuss am 23.6.2017) enthält im Kapitel B IV, Wirtschaft folgende zu berücksichtigende, relevante Grundsätze der Raumordnung:

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

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben und dient dazu, die im Grundsatz angesprochene Stärkung des Güterverkehrszentrums Wiesau als restriktionsarmer Sonderstandort mit überregionaler Attraktivität für gewerbliche Ansiedlungen zu stärken.

1.4 Flächennutzungsplan

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

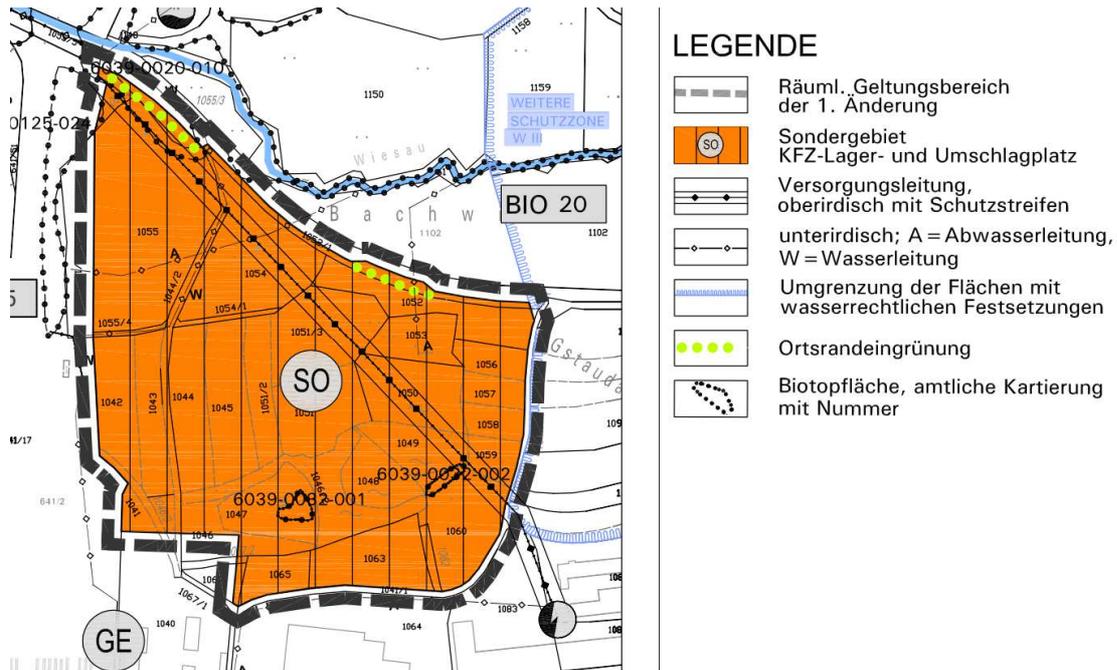


Abb.: 1. Änderung Flächennutzungsplan im Jahr 2008

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem eigenen Änderungsverfahren der Flächennutzungsplanung. Es ist vorgesehen, im bisherigen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebiets von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf **Holzlager-Umschlagplatz** zu ändern.



Abb: Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, in der Legende zu den Darstellungen erfolgt eine Änderung von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf Holzlager-Umschlagplatz (SOHolz)

1.5 Inhalte und Bestandteile der Änderung mit Begründung

Die vorliegende 1. Änderung umfasst den vollständigen, bisherigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die erforderlichen Änderungen umfassen:

Für die **Art der baulichen Nutzung** erfolgt eine Änderung entsprechend der derzeitigen Nutzung. Hierbei ist es erforderlich, die zulässigen und gegebenenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festzulegen.

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

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

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

Bei der Abwägung, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen westlich der Bahnlinie primär erforderlich sind, waren die an den Bebauungsplan angrenzenden, planfestgestellten Bahnflächen zu berücksichtigen. Zum derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, auf den planfestgestellten Flächen (somit außerhalb des Zugriffsbereichs der kommunalen Bauleitplanung) entsprechende Vorkehrungen auf dem Betriebsgelände der Fa. Ziegler Logistik im Rahmen eines Eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch Lärmschutzwände¹ umzusetzen. Insofern verbleibt für den vorliegenden Bebauungsplan noch die Möglichkeit, über die Festsetzung von Emissionskontingenten die möglichen Konflikte ausreichend zu bewältigen.

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

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

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

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

¹ ab consultants GmbH (29.10.2017), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 747_10, S. 12

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

Die weiteren Festsetzungen bleiben gegenüber den bisher wirksamen Bebauungsplan unverändert.

1.6 Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Verträglichkeit des bestehenden Gewerbes im Geltungsbereich mit der Änderung der geplanten Nutzung und den umliegenden (schutzbedürftigen) Nutzungen geprüft und beurteilt hat. Die Ermittlung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 wurde unter der Berücksichtigung der Emittenten im Geltungsbereich selbst und den angrenzenden Nutzungen (Gewerbetreibende in der Umgebung, angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne "GE Industriestraße Süd", "GI Wiesauer Weiher Ost", „GI Wiesauer Weiher Nord“ mit festgesetzten Lärmkontingenten) durchgeführt. Die im Osten angrenzende Bahnlinie verursacht gem. dem Gutachten auf den Änderungsbereich keine schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen, da das Sondergebiet mit den festgesetzten Immissionsrichtwerten einem Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung entspricht.²

Im Gutachten wurde die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Hierzu wurden die vorgeschlagenen Festsetzungen von Geräuschkontingenten des Gutachters entsprechend im Bebauungsplan übernommen und somit verbindlich festgesetzt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnis:

„Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Sondergebietes Holzlager- und Umschlagplatz bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) nicht unterschreiten. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind nachts im Vergleich zu den Tag-Richtwerten um 15 dB niedriger. Die Reduzierung des Emissionskontingentes L_{EK} konnte jedoch auf 10 dB begrenzt werden. Eventuell mögliche Einschränkungen zur Nachtzeit können durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper kompensiert werden. Ebenso werden für die im Lageplan in der Anlage 1 dargestellten Richtungssektoren Zusatzkontingente tagsüber wirksam, so dass sich richtungsabhängig tagsüber um bis zu 4 dB höhere Kontingente ergeben.

Innerhalb der Sondergebietsflächen dürfen Immissionsrichtwerte nach dem Regelwerk der TA Lärm von tagsüber 65 dB und nachts 65 dB nicht überschritten werden, was der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes ohne Wohnnutzungen entspricht.

Die Berechnung der Vorbelastung aus Anlagenlärm hat am nächstgelegenen Immissionsort Fl.-Nr. 1040 (Nordfassade) einen Beurteilungspegel von $L_{rA} = 60 \text{ dB}$ tagsüber und von $L_{rA} = 43 \text{ dB}$ nachts ergeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb des Plangebie-

² ab consultants GmbH (29.10.2017), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 747_10, S. 4

tes die festgesetzten Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung unterschritten werden und sich daraus keine schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben.“³

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. (siehe Anlage).

1.7 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Für den Änderungsbereich erfolgt derzeit die Erhebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen geeigneten Biologen. Nach derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich keine geänderten Aspekte gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan.

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

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine in der amtlichen Biotopkartierung geführte Fläche.

Die im wirksamen Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Biotopteilflächen bestehen nicht mehr. Für eine Teilfläche, die bisher im Bebauungsplan als „zu versetzen“ dargestellt war, erfolgt die aktualisierte nachrichtliche Darstellung.

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. 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 gewahrt werden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

2. GRÜNORDNUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Änderung beibehalten.

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

2.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich durch die geringfügige Änderung zur Art der gelagerten und umgeschlagene Materialien keine neuen oder geänderten Eingriffe. Wesentliche Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen nicht.

³ ab consultants GmbH (29.10.2017), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 747_10, S. 4

Änderungen an der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und an den festgesetzten Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Änderungen kein geänderter Ausgleich erforderlich.

3. HINWEISE DER FACHSTELLEN UND FACHPLANER

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Deutsche Bahn AG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

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

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen:

Auf die Festlegungen des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist die EON Netz zu verständigen und die geplanten Baumassnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Brandschutz:

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

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

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

Archäologische Bodenfunde:

Auf Flur Nr. 1055 könnten mittelsteinzeitliche Funde gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zur 1. Auslegung des Bebauungsplanes vorliegen. Weitere Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Zu Beginn der Bauarbeiten, vornehmlich der Erschließungsarbeiten ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Das Landesamt weist darauf hin, dass die archäologische Befundssituation in jenem Bereich im Vorgriff auf die Bebauung auf Kosten des Maßnahmenträgers untersucht werden muss. Die einzelnen Schritte dieser Befunduntersuchung werden, abgestimmt auf die konkrete Planung, im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 DSchG festgelegt.

Landwirtschaft:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Geltungsbereiches ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zeitweise zu rechnen.

Immissionsschutz:

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 474_10 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, vom 29.10.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.
- Innerhalb der Sondergebietsflächen dürfen Immissionsrichtwerte nach dem Regelwerk der TA Lärm von tagsüber 65 dB und nachts 65 dB nicht überschritten werden, was der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes ohne Wohnnutzungen entspricht.

Bei den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm wird in Abhängigkeit von den Einwirkungszeiten (Nr. 6.4) zwischen Tag- und Nachtwerten differenziert; lediglich für Industriegebiete gilt ein einheitlicher Immissionsrichtwert 70 dB(A). Für den Lärmschutz von besonderer Bedeutung ist der Nachtwert. Abgesehen davon, dass Geräuschimmissionen in den Abend- und Nachtstunden in der Regel als besonders lästig empfunden werden, zielen Nacht-Immissionsrichtwerte insbesondere darauf ab, Schlafstörungen möglichst zu ver-

meiden. Die Nacht-Immissionsrichtwerte liegen mit Ausnahme von Industriegebieten 15 dB(A) unter den Werten für die Tagzeit. Diese strengeren Immissionsrichtwerte tragen der um etwa 10 bis 15 dB(A) größeren Empfindlichkeit des vegetativen Nervensystems in der Nacht Rechnung.

Da die niedrigeren Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit durch das in diesem Zeitabschnitt verstärkte Ruhe - und Schlafbedürfnis begründet sind, finden Sie nur Anwendung, wenn sich im Einwirkungsbereich schutzbedürftige, auch zum Schlafen bestimmte Räume befinden oder jedenfalls errichtet werden dürfen. Sind dagegen ausschließlich Büroräume, sonstige schutzbedürftige Arbeitsräume oder Unterrichtsräumen vorhanden, kommen die Nacht-Immissionsrichtwerte nicht zur Anwendung. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Aus diesem Grund werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

- Um an den benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können sowie die bestehenden Betriebe nicht im Bestand zu gefährden und um den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zu genügen, wurde eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus den eingeschränkten Gewerbegebietsflächen entsprechend dem Verfahren der DIN 45691:2006-12 durchgeführt.

Es wurde bei der Kontingentierung der Lärmemissionen sichergestellt, dass durch die Zusatzbelastung aus Anlagenlärm aus den Änderungsflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden können. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen der erstellten schalltechnischen Untersuchung die tatsächliche und die planerische Vorbelastung ermittelt.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Dazu ist in der Planung ein Konzept für die Verteilung der in den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehende Geräuschanteile zu entwickeln. Ein Instrument, mit dem ein solches Konzept in der städtebaulichen Planung rechtlich umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Bebauungsplan.

In der Norm DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ werden Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete beschrieben und rechtliche Hinweise für die Umsetzung gegeben.

Der Hauptteil der Norm beschreibt die Emissionskontingentierung ohne Berücksichtigung der möglichen Richtwirkung von Anlagen.

Für alle schutzbedürftigen Gebiete in der Umgebung des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zunächst die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} festzu legen.

Die Gesamt-Immissionswerte dürfen in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Als Anhalt gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Das bedeutet, dass die Lärmimmissionen der tatsächlich bestehenden Betriebe und die planerisch vorhandene, jedoch noch nicht tatsächlich bestehende Vorbelastung aus den benachbarten Gewerbe- und Industriegebietsflächen und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebietsflächen) zu berücksichtigen ist.

Der Planwert als Zielgröße der Kontingentierung wurde so gewählt, dass an den Immissionsorten der Immissionsrichtwert tags um 1 bis 4 dB und nachts um 3 dB unterschritten wird um zu gewährleisten, dass trotz der erfolgten Berücksichtigung der tatsächlichen und der planerischen Vorbelastung eine weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Industriegebietsflächen möglich ist.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Sondergebietes Holzlager- und Umschlagplatz bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung uneingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$) nicht unterschreiten. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Immissionsrichtwerten der TA Lärm in der Umgebung reduziert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind nachts im Vergleich zu den Tag-Richtwerten um 15 dB niedriger. Die Reduzierung des Emissionskontingentes L_{EK} konnte jedoch auf 10 dB begrenzt werden. Eventuell mögliche Einschränkungen zur Nachtzeit können durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper kompensiert werden. Ebenso werden für die im Lageplan in der Anlage 1 dargestellten Richtungssektoren Zusatzkontingente tagsüber und wirksam, so dass sich richtungsabhängig tagsüber um bis zu 4 dB höhere Kontingente ergeben.

- Für die nachfolgend beschriebene Kontingentierung gilt folgendes: die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Fläche	Ausgangspegel dB(A)	Reduzierung zur Nachtzeit dB(A)
SO 1	60	50
SO 2	60	50

Tabelle 2 : Emissionskontingente (L_{EK}), Reduzierung zur Nachtzeit

- Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
	Bezugspunkte				$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4514099,64	5530983,17				
A	4513911,94	5531012,92	4514196,07	5531078,36	1	0
B	4514196,07	5531078,36	4514022,93	5530885,14	4	0
C	4514022,93	5530885,14	4513911,94	5531012,92	0	0

Tabelle 3: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert

HW: Hochwert

Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 474_10 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, vom 29.10.2017 zu entnehmen.

- Eine horizontale Differenzierung der Emissionskontingente der beiden Kontingentflächen wurde aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht vorgenommen, da die Kontingentierung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorbelastung aus Anlagenlärm sicherstellen soll. Die Gliederung des Gebietes erfolgt daher durch die Emissionskontingente in gleiche 1 m² große Glieder.
- Eine vertikale Gliederung ist nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass sich in den zulässigen Gebäuden auf unterschiedlichen Etagen mehrere unterschiedliche Betriebe oder Anlagen ansiedeln.
- Aufgrund der definierten Schutzbedürftigkeit des Gebietes die in Analogie zu den festgesetzten Immissionsrichtwerten derjenigen eines Gewerbegebietes entspricht, sowie aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes kann davon ausgegangen werden, dass sich aus den Verkehrslärmeinwirkungen aus der Bahnlinie keine schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben.
- Die Berechnung der Vorbelastung aus Anlagenlärm hat am nächstgelegenen Immissionsort Fl.-Nr. 1040 (Nordfassade) einen Beurteilungspegel von $L_{rA} = 60$ dB tagsüber und von $L_{rA} = 43$ dB nachts ergeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb des Plangebietes die festgesetzten Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung unterschritten werden und sich daraus keine schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben.

4. ANLAGE: UMWELTBERICHT - SCOPING

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes

Wesentliche Ziele

Ziel der vorliegenden Änderung ist es, die Zweckbestimmung des Sondergebiets hinsichtlich der Art der Nutzungen entsprechend der derzeit ausgeübten Nutzung anzupassen. Hierbei erfolgt eine geringfügige Änderung hinsichtlich der zulässigen Materialien für die Lagerung und den Warenumschlag von Kraftfahrzeuge auf unbehandeltes Holz.

Ergänzend erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl sowie eine Überarbeitung der schalltechnischen Kontingentierung.

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ändert sich nicht. Der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht.

Im wesentlichen sind Immissionen durch den Betrieb des Lage und Umschlagplatz zu erwarten. Nennenswert sind hierbei Lärm – und Staubemissionen durch den Betrieb.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

erfolgt im weiteren Verfahren

4.1.3 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

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

4.1.4 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan hat sich keine Änderung von Schutzgebieten ergeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 2 ehemals dargestellte Biotopflächen nicht mehr vorhanden, eine Biotopfläche ist in erweitertem Umfang zwischenzeitlich entstanden und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

4.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches die Nutzung als Sondergebiet für einen Kraftfahrzeug-Lager-und Umschlagplatz mit weitgehend wasserdurchlässig versiegelten Flächen. Für die zulässige Nutzung erfolgt eine Nutzungseinschränkung hinsichtlich der zulässigen Lärm-Emissionskontingente.

Durch die bisherige Festsetzungen ist die Lagerung von Materialien ausgeschlossen, die zum Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten führen könnten. Des weiteren war die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen.

Bestandteil des bisherigen Bebauungsplanes ist die Festsetzung von privaten Grünflächen zum naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich. Ergänzende grünordnerische Fest-

setzungen erfolgten hinsichtlich der zulässigen Versiegelung, der Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln sowie der Anpflanzung von Bäumen.

Die derzeitige Nutzung entspricht in größeren Teilflächen den Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes. Im östlichen Bereich sind Teilflächen noch nicht entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten realisiert.

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe waren bisher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Von den bisher vorhandenen Biotopen ist eine Fläche zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden, eine andere Fläche hat sich in größerem Umfang entwickelt. Diese Fläche war jedoch bisher im Bebauungsplan zum „versetzen“ dargestellt.

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

4.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

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

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Die vorhandenen unbebauten Flächen haben nur geringe Funktion für die Naherholung.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Eine gesonderte faunistische Bestandserhebung hat im Rahmen der Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes stattgefunden. Die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (mit Angaben über geschützte, gefährdete oder seltene Arten) in der Begründung und dem Umweltbericht des bisherigen Bebauungsplanes dargelegt.

Derzeit erfolgt eine aktualisierte Erhebung durch eine fachlich geeigneten Biologen.

4.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der bisherige Bebauungsplan ermöglicht durch die festgesetzte Baugrenze eine vollständige Nutzung als Lager- und Umschlagplatz. Die westlichen Teilflächen sind entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes genutzt, die östlichen Teilflächen sind bisher noch nicht realisiert. Hier bestehen ungenutzte Flächen, Gehölzsukzession, landwirtschaftliche Nutzungen und 2 Teiche.

Angaben über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

4.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

4.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

4.2.9 NATUR2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Wirkungsbereiches.

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

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

Die Nutzung des gesamten Geltungsbereiches als Kfz-Lager- und Umschlagplatz wäre zulässig. Die bisher ungenutzten Flächen könnten überbaut werden.

4.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

erfolgt im weiteren Verfahren

4.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Es ist vorgesehen, die festgesetzten lärmtechnischen Kontingente zu aktualisieren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit der zur Lagerung und zum Umschlag verwendeten Waren geändert. Statt Kraftfahrzeuge werden zukünftig unbehandelte Hölzer zugelassen. Änderungen an den zulässigen Befestigungen sind nicht vorgesehen. Geringfügige Änderungen können sich hinsichtlich der Staubentwicklungen und Erschütterungen sowie der Gerüche ergeben.

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

Durch den weiterhin zulässigen Warenumschlag sind keine erheblichen Auswirkungen auf möglicherweise erzeugte Abfälle zu erwarten. Die Flächenbefestigung und das Entwässerungssystem bleiben unverändert. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

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

4.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

erfolgt im weiteren Verfahren

4.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

erfolgt im weiteren Verfahren

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

4.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Gegenüber den bisherigen Bebauungsplan ergeben sich keine geänderten Aspekte. Zur Vermeidung unnötiger Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen erfolgt eine Aktualisierung der zulässigen lärmtechnischen Kontingente.

4.11 Planungsalternativen

Die Beibehaltung des bisher wirksamen Bebauungsplanes ist keine Alternative, da die bisher zulässigen Nutzung derzeit nicht mehr ausgeübt wird.

Festsetzungen mit anderen Arten der zulässigen Nutzung sind keine Alternative, da die derzeitige Nutzung weiterhin als Lager- und Umschlagplatz besteht und lediglich die gelagerten und ungeschlagenen Waren von anderer Art sind.

Die Ausweisung eines Gewerbe- oder Industriegebiets ist nicht erforderlich, da derzeit keine Erforderlichkeit für die Zulassung weiterer baulicher Anlagen oder weitergehenden Nutzungen besteht.

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

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie im Geltungsbereich zulässig werden.

4.13 Zusätzliche Angaben

4.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

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

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

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

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

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgt derzeit die Erhebung durch einen fachlich geeigneten Biologen.

Zur Aktualisierung der schalltechnischen Kontingentierung ist ein geeigneter Gutachter eingeschaltet.

4.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt

4.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

erfolgt im weiteren Verfahren

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Mensch		
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		
Fläche, Boden		
Wasser		
Klima/Luft		
Landschafts- und Ortsbild		
Kultur- und sonstige Sachgüter		

4.14 Zusammenfassung

erfolgt im weiteren Verfahren

4.15 Quellenangaben

Gassner/Winkelbrand (2005), UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung

Arno Bunzel (2005), DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung

ab consultants GmbH (29.10.2017), Schalltechnische Untersuchung – Verbindlicher Bauleitplan „Kfz-Lager- und Umschlagplatz in Wiesau“ 1. Änderung in Sondergebiet „Holzlager und Umschlagplatz in Wiesau“, Bericht Nr. 747_10