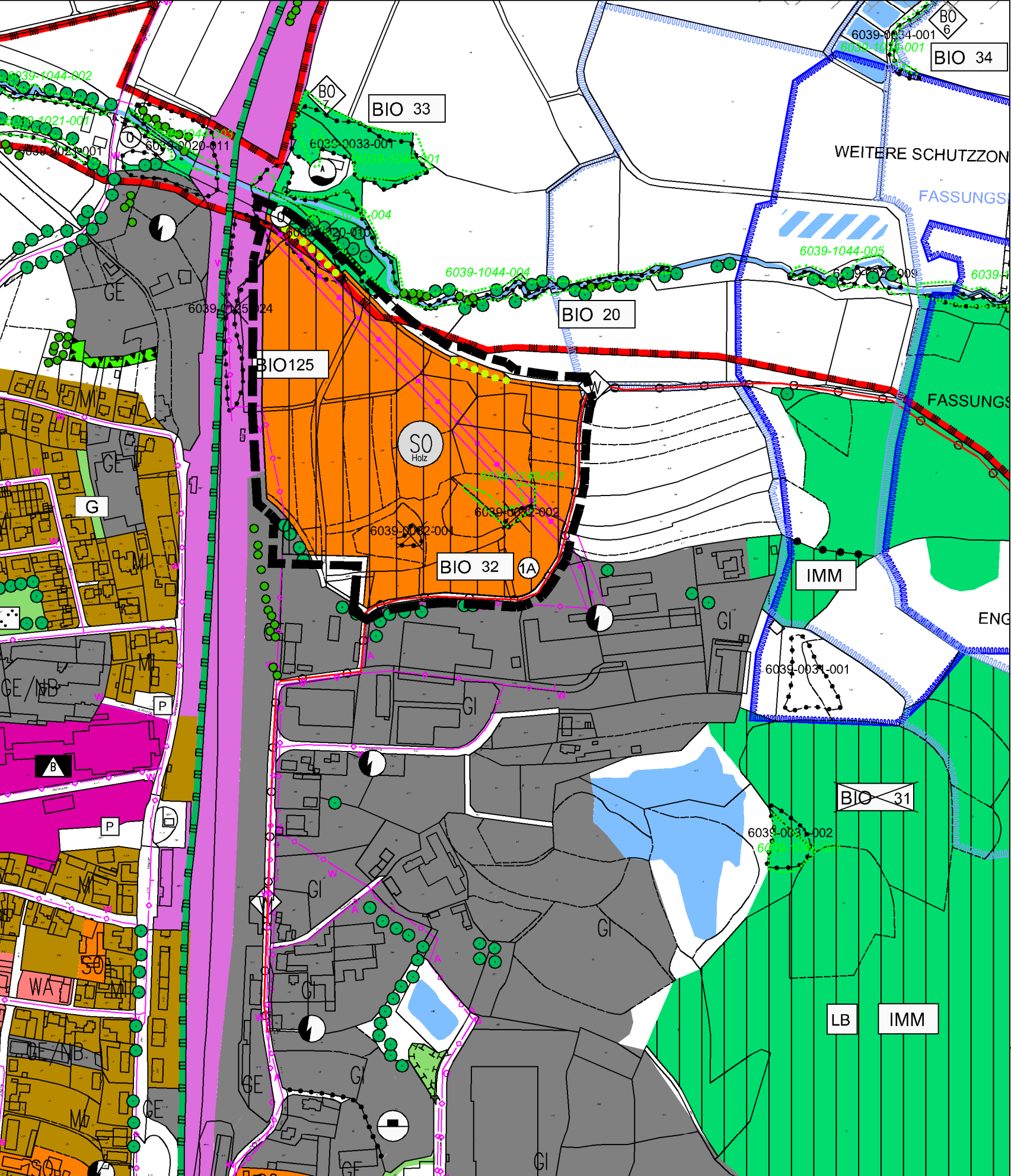


DECKBLATTÄNDERUNG



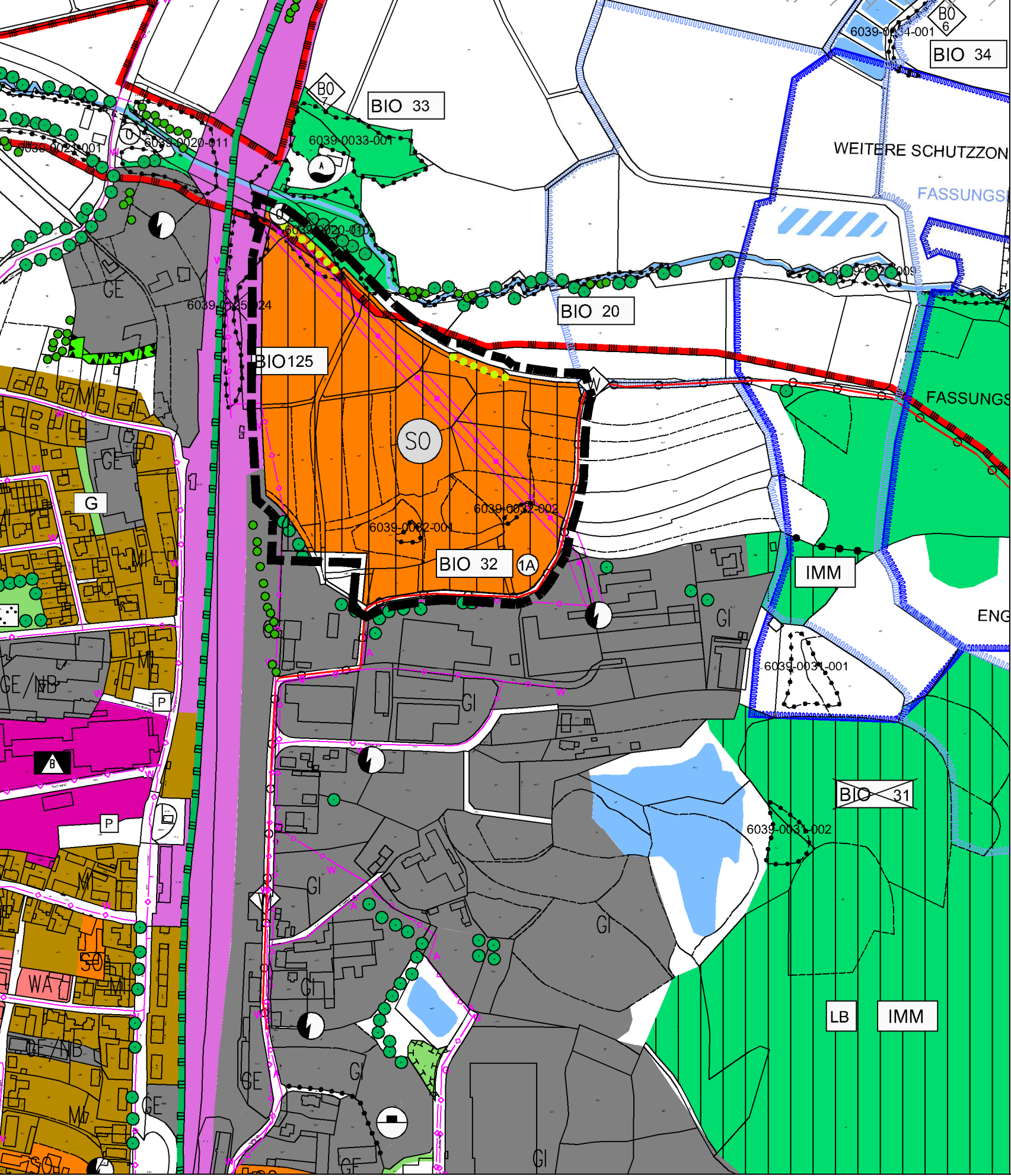
LEGENDE

- Bestand Planung
- Räumlicher Geltungsbereich der Deckblattänderung
- GE Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- GI Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Sondergebiet (Kfz-Lager- und Umschlagplatz) / Sondergebiet (Holz-Lager- und Umschlagplatz)
- Flächen für Wald
- Waldflächen mit besonderer Bedeutung für
- LB Landschaftsbild
- IMM Immissionsschutz
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- amtliche Biotopkartierung aus dem Jahr 2007
- Biotop nicht mehr vorhanden
- aktuelle Biotopkartierung Flachland (Stand 08.05.2017)
- Aufschüttung - Erddeponie, Bauschuttdeponie
- Ortsrandeingrünung

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan zu entnehmen.

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT LANDSCHAFTSPLAN
MARKT WIESAU



DECKBLATTÄNDERUNG
"Sondergebiet Holzlager und
Umaschlagplatz in Wiesau"

VORENTWURF
FASSUNG: 14.09.2017
M 1 : 5.000



PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANNER SRL



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

Deckblattänderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Sondergebiet „Holzlager- und Umschlagplatz“

Begründung



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

Verfahrensschritte

VERFAHRENSSCHRITT

ZEITRAUM

Änderungsbeschluss

___.___._____

mit Bekanntmachung vom ___.___._____

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

___.___._____ – ___.___._____

mit Bekanntmachung vom ___.___._____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger

bis ___.___._____

öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

mit Schreiben vom ___.___._____

und einer Fachstellenbesprechung als Scopingtermin

am ___.___._____

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

___.___._____ – ___.___._____

mit Bekanntmachung vom ___.___._____

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher

bis ___.___._____

Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

mit Schreiben vom ___.___._____

Feststellungsbeschluss

___.___._____

(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

1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	5
1.1	Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung	5
1.2	Lage und Dimension des Änderungsgebiets.....	5
1.3	Landes- und Regionalplanung.....	6
1.4	Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	8
2.	Wesentliche Auswirkungen	9
2.1	Infrastruktur, Erschließung	9
2.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung	9
2.3	Immissionsschutz	9
3.	Belange des Umweltschutzes	10
3.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	10
3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	11
3.3	Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	11
4.	Sonstiges	11
5.	Einleitung.....	12
5.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes.....	12
5.1.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	12
5.1.2	Ziele des Landschaftsplans.....	12
5.1.3	Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes	12
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	12
5.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit.....	13
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	13
5.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	13
5.2.4	Schutzgut Wasser	13
5.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	13
5.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	13
5.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
5.2.8	NATURA 2000-Gebiete.....	14
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
5.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	14
5.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	14
5.6	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung.....	14
5.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung.....	14
5.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	15
5.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	15
5.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	15
5.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	15
5.10.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	15

5.11	Planungsalternativen.....	15
5.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	16
5.13	Zusätzliche Angaben.....	16
5.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	16
5.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	16
5.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
5.14	Zusammenfassung	16
5.15	Quellenangaben	17

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung

Für den Änderungsbereich 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 unbehandelten Rundholz.

Die Nutzung besteht weiterhin in engem funktionalen Zusammenhang mit dem ungenutzten 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 Bahnanschluss nutzt.

Da der bestehende Bebauungsplan im Parallelverfahren ebenfalls an die aktuelle Nutzung angepasst wird, ist es für eine städtebaulich geordnete Entwicklung erforderlich, ebenso den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan an die geänderte Nutzungssituation anzupassen.

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

1.2 Lage und Dimension des Änderungsgebiets

Die Änderungsfläche liegt im nordöstlichen Teil des Ortes Wiesau.

Die Planungsfläche und die angrenzenden Strukturen sind teilweise gewerblich und landwirtschaftlich bzw. durch zwei Teiche genutzt. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen brach mit vorschreitender Sukzession. Ein Großteil der Planfläche ist somit noch nicht entsprechend dem durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurecht realisiert.

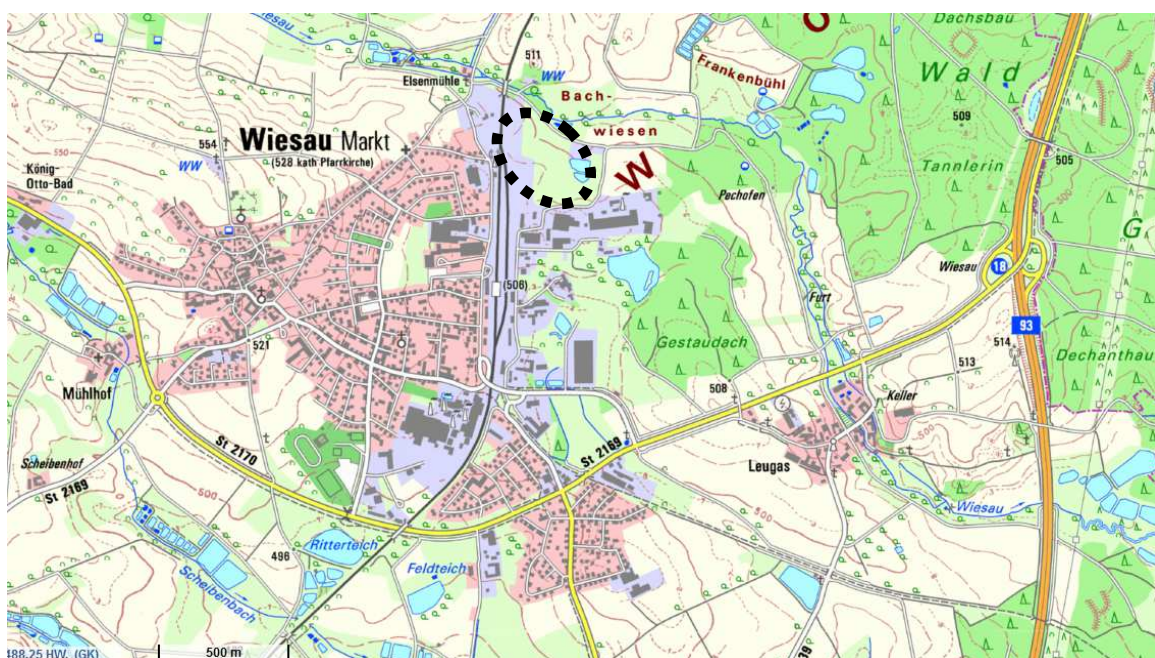


Abb.: Lage der Änderungsfläche (Quelle: TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

Der Änderungsbereich (identisch mit dem derzeit ausgewiesenen Sondergebiet) umfasst 9,85 ha.

1.3 Landes- und Regionalplanung

Regionalplan:

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 Weiherhammer

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.

Landesentwicklungsprogramm:

Die Markt Wiesau liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP Bayern 2013) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

Das LEP nennt folgende Ziele und Grundsätze

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

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



Abb.: Lage von Wiesau (Quelle: LEP Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte)

Die vorliegende Änderung 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 Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Wiesau wurde im Jahr 2008 geändert. Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung wurde ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kfz-Lager- und Umschlagplatz ausgewiesen. Am nördlichen Geltungsbereich befinden sich Darstellungen zur Ortsrandeingrünung.

Es ist nun vorgesehen, im bisherigen Bereich des Sondergebietes lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebietes von Kfz-Lager- und Umschlagplatz auf **Holzlager-Umschlagplatz** zu ändern.

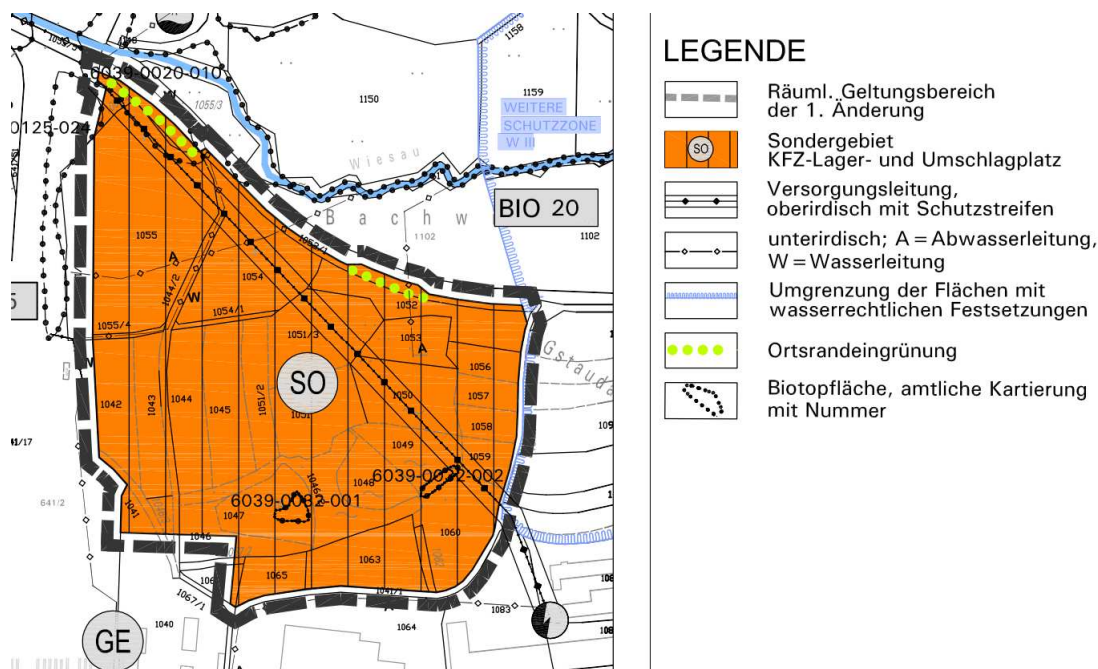


Abb.: Ausschnitt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Jahr 2008

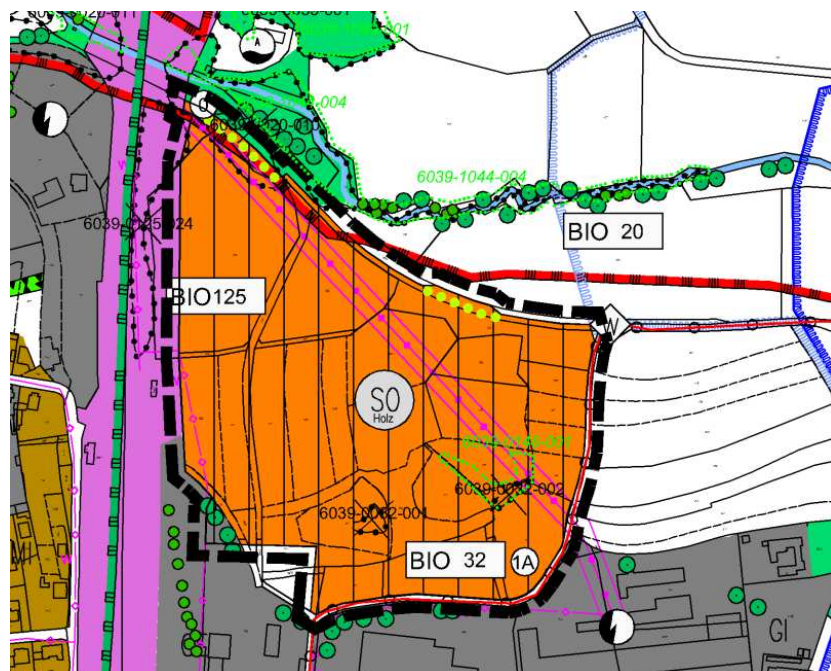


Abb: vorliegende Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplanes des Marktes Wiesau, es erfolgt eine Änderung von SO Kfz-Lager- und Umschlagplatz SO auf **SO Holzlager- und Umschlagplatz**

2. Wesentliche Auswirkungen

2.1 Infrastruktur, Erschließung

Das Sondergebiet ist bereits erschlossen. Die Flächen liegen verkehrstechnisch günstig mit direktem Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG.

Das Sondergebiet ist des Weiteren über die Ortsstraße „Industriestraße“ aus Richtung Süden kommend angeschlossen.

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind gemäß Darlegung im Umweltbericht nicht zu erwarten.

2.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht unter Kapitel 5 behandelt.

2.3 Immissionsschutz

Auf die Änderungsfläche wirken Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ein. Mit folgenden Immissionen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Erhebliche Beeinträchtigungen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind jedoch nicht anzunehmen.

Aufgrund der Änderung der Nutzungsart im Geltungsbereich und sich daraus ergebenden möglichen neuen Immissionen wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanebene (im Parallelverfahren) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹ Diese hat die Verträglichkeit des bestehenden Gewerbes im Geltungsbereich mit der Änderung der geplanten Nutzung und den umliegenden (schutzbedürftigen) Nutzungen geprüft und beurteilt (Anlagenlärm).

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. Durch die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} in definierten Teilflächen im Geltungsbereich des ist die Realisierung des Sondergebietes Holzlager- und Umschlagplatz möglich. Zur Tagzeit ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich, da die Emissionskontingente L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zu-

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

satzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60$ dB(A)/m²) nicht unterschreiten. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den niedrigeren Orientierungswerten 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 $L_{rA} = 60$ 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.“²

Klassifizierte Straßen tangieren den Änderungsbereich nicht. Haupterschließungsstraße ist die südlich gelegene „Industriestraße“. Westlich verlaufen, im Anschluss an das Betriebsgelände der Fa. Ziegler Logistik, mehrere Bahngleise. Für den genannten Betrieb läuft derzeit ein eisenbahnrechtliches Genehmigungsverfahren. 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 des eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch Lärmschutzwände³ umzusetzen. Der Schallschutzgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus den Verkehrslärmeinwirkungen der Bahnlinie keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Sondergebiet ergeben, da es sich um ein Sondergebiet mit Immissionsrichtwerten eines Gewerbegebietes handelt und keine Wohnnutzungen durch die Art der Nutzung vorgesehen ist.²

Weitere Details können der schalltechnischen Untersuchung des Büro ab consultants GmbH entnommen werden.

3. Belange des Umweltschutzes

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

Die bisherige ausgewiesene Sondergebietsfläche bleibt im Umfang erhalten. Für die städtebaulich geordnete Entwicklung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan lediglich an die aktuelle Nutzungssituation angepasst (siehe Kapitel 1.1.).

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

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. 12

Die Änderung zur Art der baulichen Nutzung mit bestimmter zugewiesener Zweckbestimmung ermöglicht lediglich die Lagerung und den Umschlag von unbehandelten Holz statt bisher von 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 mit Festsetzungen auf Bebauungsplanebene gewahrt werden.

Wesentlich geänderte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die im bisher wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen zwei Biotopteilflächen bestehen so nicht mehr. Nach Aktualisierung der nachrichtlichen Darstellung der amtlichen Biotopkartierung Flachland vom Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht nun mehr eine Biotopfläche am Rande des südlichen Teiches mit Verlandungszone aus Röhricht und Seggenried.⁴

3.2 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 des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.

3.3 Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Änderung ergeben sich durch die geringfügige Änderung zur Art der gelagerten und umgeschlagene Materialien keine neuen oder geänderten Eingriffe. Das Sondergebiet bleibt im dargestellten Umfang unverändert.

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

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

4. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Köfering mit den bisher durchgeführten Deckblattänderungen.

⁴ Fin-Web, Biotopbeschreibung 6039-1048-001

ANLAGE: UMWELTBERICHT - SCOPING

5. Einleitung

5.1 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.

Ergänzend erfolgt eine Aktualisierung der schalltechnischen Kontingentierung.

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des bisher dargestellten Sondergebietes ändert sich nicht.

Der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht.

Im wesentlichen sind Immissionen durch den Betrieb des Lager- und Umschlagplatzes im betriebsüblichen Rahmen zu erwarten. Nennenswert sind hierbei Lärm – und Staubemissionen.

5.1.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

erfolgt im weiteren Verfahren

5.1.2 Ziele des Landschaftsplans

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht. Die bisher dargestellte Ortsrandeingrünung bleibt auch weiterhin bestehen.

5.1.3 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

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

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

5.2 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.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert. Die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes ist im Parallelverfahren geplant.

Die derzeitige Nutzung entspricht in größeren Teilflächen den Nutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplanes. Im östlichen Bereich sind Teilflächen noch nicht entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten realisiert und liegen vorwiegend brach oder werden landwirtschaftlich genutzt.

Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe waren bisher Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan zugeordnet.

Von den bisher vorhandenen Biotopen ist eine Fläche zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden, eine andere Fläche hat sich in größerem Umfang entwickelt.

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.

5.2.1 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, ein Feldweg und landwirtschaftliche Nutzflächen. Hier verläuft auch die Wiesau.

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

Die vorhandenen unbebauten Flächen haben nur geringe Funktion für die Naherholung, da sie zum Teil eingezäunt sind.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Eine gesonderte faunistische Bestandserhebung hat im Rahmen der Aufstellung des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes (aus dem Jahr 2008) 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes dargelegt.

Derzeit erfolgt eine aktualisierte Erhebung durch eine fachlich geeigneten Biologen.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bereits vollständig als Sondergebiet ausgewiesen. Die westlichen Teilflächen sind entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt, die östlichen Teilflächen sind bisher noch nicht realisiert. Hier bestehen ungenutzte ruderalisierte und eutrophierte Flächen, Gehölzsukzession, landwirtschaftliche Nutzungen und zwei Fischteiche.

Angaben über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Boden- und Baudenkmäler sowie sonstige Sachgüter innerhalb der Änderungsfläche bzw. in nächster Umgebung.

Gegenüber den bisherigen Flächennutzungsplan ergeben sich keine weitergehenden Aspekte.

5.2.8 NATURA 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Wirkbereiches. Auswirkungen auf Erhaltungsziele sind somit nicht gegeben.

5.3 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.

5.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Die festgesetzten lärmtechnischen Kontingente wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auf Bebauungsplanebene aktualisiert (1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes) und dort entsprechende Lärmkontingente verbindlich festgesetzt.

Statt Kraftfahrzeuge werden zukünftig unbehandelte Hölzer zugelassen. Änderungen an der zulässigen Befestigungen sind nicht vorgesehen. Geringfügige Änderungen können sich hinsichtlich der Staubentwicklungen und Erschütterungen sowie der Gerüche ergeben.

Änderungen zu Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, feste/flüssige/gasförmige Schadstoffe wird nicht zu konstatieren sein, da lediglich eine Trennwand zwischen Vollsortimenter und Getränkemarkt entnommen wird.

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

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

5.7 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.

5.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Es ergeben sich gegenüber den bisherigen ausgewiesenen Flächen keine geänderten Aspekte.

Die Ortsrandeingrünung im Änderungsbereich bleibt weiterhin bestehen. Eine Anpassung erfolgte hinsichtlich der nachrichtlichen Darstellung der amtlich kartierten Biotopflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei ehemals dargestellte Biotopflächen nicht mehr vorhanden, eine Biotopfläche ist in erweitertem Umfang zwischenzeitlich entstanden und nachrichtlich übernommen dargestellt.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit konkreter Zweckbestimmung wird nicht gesehen.

5.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

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

5.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen sind nicht geplant. Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum Bestand, da bereits eine Nutzung als Lager- und Umschlagplatz

Der bisherige Umfang des Sondergebietes bleibt auch weiterhin bestehen.

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

5.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

Es ergibt sich durch die Änderung zur Art der baulichen Nutzung keine neuen oder geänderten bzw. zusätzlichen Eingriffe.

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Maßnahmen und Ausgleichsflächen bleiben bestehen. Somit sind Änderungen an der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und an den festgesetzten Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

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

5.11 Planungsalternativen

Planungsalternativen zur Deckblattänderung bestehen nicht, da die Anpassung der Art der baulichen Nutzung gem. der BauNVO und BauGB sich auf ein standortgebundenes Gewerbe bezieht und die bisher zulässige 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.

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

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser nicht bekannt.

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

5.13 Zusätzliche Angaben

5.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

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

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

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

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte die Auswertung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes 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 wurde ein geeigneter Gutachter eingeschaltet. Eine aktuelle schalltechnische Untersuchung vom 29.10.2017 liegt dem Planverfasser und der Gemeinde vor. Das Gutachten wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt.

5.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

5.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

5.14 Zusammenfassung

erfolgt im weiteren Verfahren

5.15 Quellenangaben

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **Baugesetzbuch (BauGB)** „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist“
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist“
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bayerische Bauordnung** „Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist“
- **BayDSchG** „Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70) geändert worden ist“
- **BayNatSchG** „Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist“
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** "Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist"
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** "Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Raumordnungsgesetz** "Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist"
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **UVPG** „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"
- **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