

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Interkommunales Sondergebiet „Gewerbliche Logistik“

mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“ in Teilflächen

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)

Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau



Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung vom 24.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Lage und Dimension der Planungsfläche.....	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Entwicklungsgebot	5
2.	Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung	5
2.1	Planerfordernis	5
2.1.1	Interkommunale Entwicklungsziele	5
2.1.2	Standortanforderungen an neue gewerbliche Entwicklungsflächen, Standortentscheidung.....	6
2.1.3	Lagegunst Schienenanschluss	7
2.1.4	Bedarf - Gewerbeschwerpunkt Warenumsatz und Güterverkehr	7
2.1.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
2.2	Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz	10
2.3	Vorrang der Innenentwicklung	12
2.4	Planungsalternativen	13
2.5	Konzeption und Festsetzungen.....	13
2.5.1	Konzeption	13
2.5.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
2.5.3	Sonstige Festsetzungen	16
3.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
3.1	Regionalplan	17
3.2	Landesentwicklungsprogramm	19
4.	Wesentliche Auswirkungen	22
4.1	Infrastruktur, Erschließung	22
4.1.1	Verkehrsanbindung	22
4.1.2	Entwässerung	24
4.1.3	Trinkwasserversorgung	25
4.1.4	Brandschutz	25
4.2	Bodenordnung	25
4.3	Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.....	26
4.4	Versorgung, Wasserschutzgebiet	26
4.5	Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung	29
4.6	Gefahrenstoffe, Emissionen, menschliche Gesundheit.....	29
4.7	Kulturgüter	30
4.8	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	30
4.9	Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne	30
4.10	Wirtschaft, Arbeitsplätze, Personen- und Güterverkehr und Rohstoffsicherung	32
4.11	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	32
5.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	34
5.1	Leitziele grünordnerischer Festsetzungen	34
5.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung	35
5.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	35
5.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	35
5.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen.....	36
5.2.4	Aufwertungsmaßnahmen	37

6.	ANLAGE - Umweltbericht	42
6.1	Einleitung	42
6.2	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	42
6.2.1	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	43
6.2.2	Ziele des Landschaftsplans	43
6.2.3	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	44
6.2.4	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	46
6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	47
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	49
6.5	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	49
6.5.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	49
6.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	50
6.5.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	51
6.5.4	Schutzgut Wasser und Grundwasser.....	52
6.5.5	Schutzgut Klima und Luft	54
6.5.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	55
6.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	55
6.5.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten.....	56
6.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	56
6.6	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	57
6.7	Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	58
6.8	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	58
6.9	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen....	58
6.10	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	58
6.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	59
6.11.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	59
6.11.2	Maßnahmen zur Kompensation	60
6.12	Planungsalternativen	60
6.13	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	61
6.14	Zusätzliche Angaben	62
6.14.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren.....	62
6.14.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	63
6.14.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	63
6.14.4	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	64
7.	Zusammenfassung	64
8.	Quellenangaben	67
9.	Anlagen.....	68

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension der Planungsfläche

Die Planungsfläche liegt östlich von Wiesau.

Die Flächen befinden sich östlich der Bahnlinie Regensburg – Hof, an der St 2169.

Im südwestlichen Anschluss besteht ein Industriebetrieb. In diesem Bereich ändert der vorliegende Bebauungsplan einen Teilbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet „Wiesau Weiher Ost“.

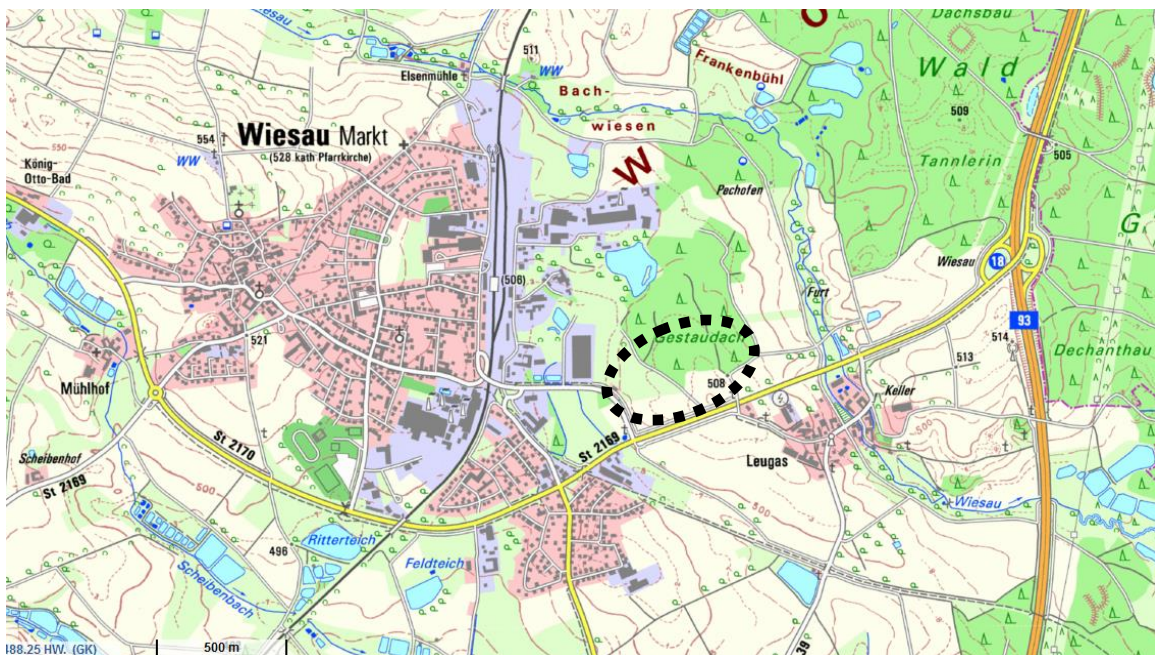


Abb.: Lage der Planungsfläche (Quelle: TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

Der Planungsbereich umfasst insgesamt ca. 15,2 ha und gliedert sich wie folgt:

Kategorie	Fläche
Öff. Grünflächen	11.191 m ²
Davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	5.636 m ²
Davon Regenrückhaltebecken	2.470 m ²
Sondergebiet SO 2	80.322 m ²
Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstiger Bepflanzung	1.899 m ²
Sondergebiet SO 1	51.603 m ²
Öff. Verkehrsflächen	8.528 + 499 m ²
Summe	152.143 m²

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Entwicklungsgebot

Im Bereich der Flurnummern 952/3 und 949/4 der Gemarkung Schönhaid ändert der vorliegende Bebauungsplan in Teilflächen den wirksamen Bebauungsplan Wiesauer Weiher Ost. Dieser bestehende Bebauungsplan setzt bisher Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird für die Erweiterung Richtung Osten die erforderliche öffentliche Erschließungsstraße im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes neu festgesetzt sowie die Baugrenze angepasst. Die Lärmkontingentierung erfolgt im anschließenden Sondergebiet. Weitergehende Auswirkungen auf die Belange des bestehenden Bebauungsplanes sind nicht erkennbar.

Die Erweiterungsflächen sind bisher weitgehend forstwirtschaftlich genutzt. In einem Teilbereich besteht eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Planungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte weitgehend im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Planungsanlass, Ziel, Zweck der Planung

2.1 Planerfordernis

2.1.1 Interkommunale Entwicklungsziele

Die Städte und Gemeinden Mitterteich, Waldsassen, Falkenberg, Friedenfels, Fuchsmühl, Plößberg, Leonberg, Neualbenreuth und Wiesau bilden die Arbeitsgemeinschaft „Interkommunales Industriegebiet Wiesau – A93 – Bahn“, um eine interkommunale gewerbliche Fläche mit Schwerpunkt Logistik mit Angliederung an eine private Warenumschlaganlage in Wiesau entsprechend dem vorliegenden Bedarf zu entwickeln.

Für diese Zusammenarbeit innerhalb eines Netzwerkes vereinbaren die Mitglieder auf der Grundlage des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit die Zusammenarbeit in einer einfachen Arbeitsgemeinschaft.

Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist es, dem der Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten. Neben dem Angebot an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten ist die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen die entscheidende Stellgröße. Im Landkreis Tirschenreuth ging die Bevölkerung in den letzten 8 Jahren um ca. 4,2 % von 76.549 Einwohnern im Jahr 2008 auf 73.314 Einwohner zu Beginn des Jahres 2016 zurück.

Dieser negative Trend konnte durch das steigende Angebot sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze am Wohnort (Zunahme von 25.817 im Jahr 2008 auf 28.188 im Jahr 2016, entspricht ca. 9%) nicht kompensiert werden. Zudem verbleibt im Vergleich zum Regierungsbezirk Oberpfalz, der im gleichen Zeitraum eine Steigerung der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze am Wohnort von +24 % verzeichnete, eine weiterhin unterdurchschnittliche Entwicklung im Landkreis Tirschenreuth.

Die Zahl der Auspendler im Landkreis Tirschenreuth konnte zwar vom Jahr 2008 bis zum Jahr 2016 von 6.190 auf 4.810 reduziert werden, es besteht jedoch noch ein erheblicher Auspendlerüberschuss.

Um nachhaltige, strukturelle Veränderungen zu erreichen, haben sich mehrere Kommunen unter der Federführung der Städte Mitterteich und Waldsassen sowie der Marktgemeinde Wiesau zusammengeschlossen.

In Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt Tirschenreuth erfolgte eine Grundlagenermittlung für ein interkommunales Modellprojekt zur Schaffung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Stadt und Land.

2.1.2 Standortanforderungen an neue gewerbliche Entwicklungsflächen, Standortentscheidung

Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbeflächenstandorts mit Schwerpunkt Logistik und Warenverteilung vorrangig für die in den beteiligten Kommunen ansässigen Betrieben an geeigneter Lage im Landkreis. Bereits im Jahr 2013 beauftragten die Kommunen hierzu eine Standorterkundung im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung.

Die Standortanalyse sollte ein mindestens 30-40 ha großes Entwicklungspotenzial für ein großflächiges interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet in der Nähe der überregionalen Verkehrsachsen für eine möglichst restriktionsfreie Nutzung ergeben. Die Auswertung umfangreicher Unternehmensbefragungen und die Beobachtungen des kleinräumigen Standortverhaltens in der Literatur ¹ zeigen zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Bei den harten Standortfaktoren führen die Wichtigkeit

- Flächenverfügbarkeit und
- Kosten der Flächen und Gebäude

deutlich an vor Aspekten wie Verkehrsanbindung oder Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitnehmer. Aufgrund der demografischen Entwicklung und der steigenden Energiekosten dürften die letztgenannten Aspekte jedoch zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Bei den weicheren Faktoren dominieren

- Unternehmensfreundlichkeit der kommunalen Verwaltung und
- Umweltqualität.

Die Kriterien für die Mikrostandortwahl zeigen ein differenziertes Bild:

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist nur für die Bereiche Industrie und Logistik ein sehr wichtiges Kriterium. Für alle Zweige ist jedoch die Anbindung an den örtlichen Verkehr ein sehr wichtiges Kriterium. Für fast alle Zweige ist die planungsrechtliche Situation ein sehr wichtiges Kriterium. Flächenreserven und Grundstückspreise werden von einigen Zweigen als wichtig erachtet. Die Kriterien Grundstückszuschnitt, Altlasten, Arbeitskräfte, Wohnen/Wohnumfeld werden als wichtig genannt. Das Kriterium Verfügbarkeit war bei der Auswahl der möglichen Standortalternativen von großer Bedeutung.

Hinsichtlich der Kosten für Gebiete und Gebäude sind auf vorbereitender Planungsebene nur die Kriterien

- Altlasten und
- Ebenflächigkeit

relevant und aussagekräftig.

Erschließungstechnische Aspekte mit Kostenauswirkungen waren nach Vorgabe der Kommunen bei der Standortauswahl nicht primär zu berücksichtigen.

¹ Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (2002): Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf

Die Standortanalyse der wirtschaftlichen Standortkriterien erfolgt innerhalb des Untersuchungsraums nach folgenden Kriterien:

- Möglichst restriktionsfreie Nutzung durch ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen
- Nähe zur überregionalen Verkehrsachse, primär Bundesautobahn A 93, im Idealfall mit Schienenanschluss
- mindestens 30-40 ha Entwicklungspotenzial
- keine fachrechtlichen Schutzgebiete
- möglichst wenig Grundeigentümer
- möglichst gering geneigte Fläche, erschließbar ohne Ortsdurchfahrten

Im Rahmen der Standortanalyse wurden alternative Flächen im direkten Umfeld der bestehenden Autobahnanschlussstellen aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt.

Mit dem bestehenden Bahnhof und Containerumschlagplatz in Wiesau sowie den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen östlich des Bahnhofs und der Erweiterungsoptionen Richtung Osten konnte ein Standort gefunden werden, der neben einem Bahnanschluss insbesondere auch über eine Straßenanbindung an die überregionale Autobahn A 93 ohne Ortsdurchfahrten verfügt. Die Standortentscheidung mündete auch in die genannte Zielfestlegung (nunmehr Grundsätze) im Regionalplan.

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

Für die Planungsflächen besteht zudem ein aktueller Bedarf, die Vorplanungen durch zwei interessierte Firmen haben bereits begonnen.

2.1.3 Lagegunst Schienenanschluss

Die geplante Elektrifizierung der Schienenstrecke von Hof über Marktredwitz und Schwandorf nach Regensburg schafft zu der wichtigen Westverbindung über Göttingen, Würzburg, Nürnberg, Regensburg und Passau in die osteuropäischen Länder eine östliche Alternativroute für den Güterverkehr, indem sie einen durchgehend elektrifizierten Laufweg zwischen Hamburg – Hof – Regensburg – Passau / München herstellt. Wiesau liegt direkt auf der Strecke des Ostkorridors und hat daher eine sehr gute Schienenanbindung. Zudem bestehen am Bahnhof Wiesau ausreichend lange Gütergleise, so dass sich der Bahnhof in den vergangenen Jahren zum Güterumschlagplatz überdurchschnittlich weiterentwickelt hat.

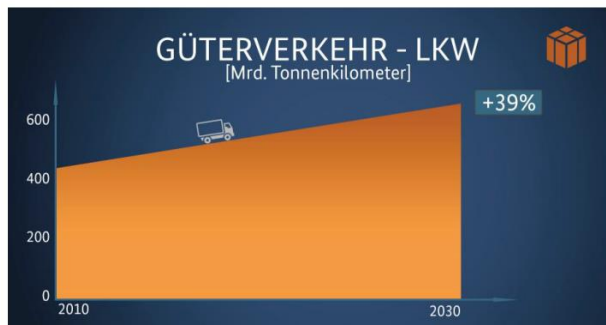
2.1.4 Bedarf - Gewerbeschwerpunkt Warenumschlag und Güterverkehr

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

Um eine städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Weiterentwicklung der wesentlichen Gewerbebetriebe der beteiligten Kommunen sicherzustellen, ist die Zentralisierung des Warenumschs lags mit geeigneten, logistikerfahrenen Partnern in Zukunft zunehmend notwendig.

Mit der zentralen Lage in Europa ergeben sich im Landkreis erhebliche Anforderungen und Chancen hinsichtlich des Güterumschlages. Die Prognosezahlen für die Bundesrepublik können sowohl für den Güterverkehr auf der Straße wie auch auf der Schiene am stark wachsenden

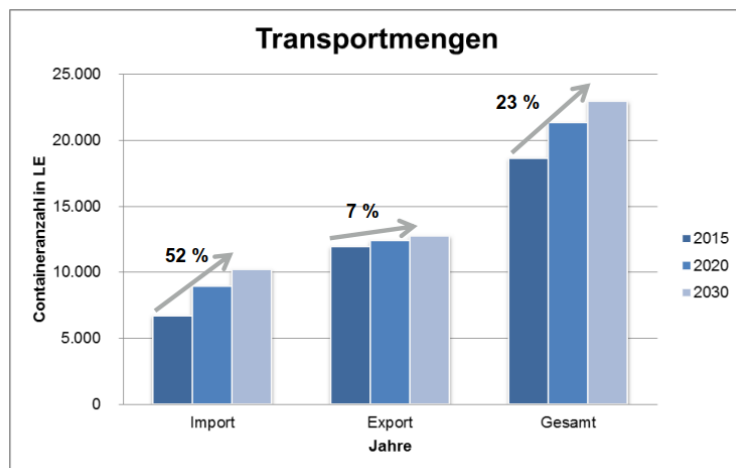
Wirtschaftsstandort zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Tschechischen Republik für die strategischen Entscheidungen zu Grunde gelegt werden:



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

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

Eine Befragung des Logistik Kompetenz Zentrums (LKZ) Prien GmbH im Jahr 2015 bei 9 großen Unternehmen im Umkreis von 30-50 km von Wiesau hinsichtlich der zukünftigen 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 verstärkten, interkommunale Zusammenarbeit ist eine Erweiterung der bestehenden Flächen östlich des Bahnhofes von Wiesau erforderlich.

Die in diesem Bereich bisher unbebauten Flächen umfassen ca. 15 ha, die Erweiterungsflächen umfassen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ca. 15 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet den derzeit vorliegenden Bedarf an Warenverteilzentren im Umfang von gut 15,2 ha inklusive der notwendigen Erschließungsflächen. Eine Erweiterung des Bebauungsplanes Richtung Norden ist durch das vorliegende Konzept vorbereitet.

Für die am interkommunalen Projekt Beteiligten 9 Kommunen ergibt sich somit ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von ca. 1,5 ha pro Kommune.

Mit dem Geltungsbereich kann entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben die Mindestgröße noch nicht erreicht werden. Mit der optionalen Erweiterung Richtung Norden ist diese Mindestgröße jedoch langfristig erreichbar. Die in den beteiligten Kommunen bestehenden Gewerbeflächenpotenziale dienen im Wesentlichen der Weiterentwicklung der örtlich ansässigen Betriebe sowie für nicht großflächige Neuansiedlungen.

Mit der gewählten Flächengröße des Geltungsbereiches kann die Erforderlichkeit einer konzentrierten, interkommunalen logistikorientierten Entwicklung bedarfsgerecht und somit auch flächensparend entsprochen werden. Für den bestehen Geltungsbereich liegen bereits konkrete Anfragen und konkrete Vorentwürfe von zwei in den beteiligten Kommunen ansässigen Betrieben vor.

Die Bauleitpläne der Kommunen sollen nach § 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren ist für eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Eine Weiterentwicklung Richtung Norden ist vorbereitet, im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung aufgrund des fehlenden konkreten Bedarfs für die Zukunft nur vorbehalten.

2.1.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Das Anpassungsgebot im § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinden zur fortlaufenden Anpassung ihrer Bauleitpläne und fordert somit ein bauleitplanerisches Reagieren gerade auch auf nachträglich aufgestellte oder geänderte Zielfestlegungen, selbst wenn die Gemeinde von sich aus keine Planungsinitiative ergriffen hätte². Die Grundsätze der Regionalplanung sind in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

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

Ziel B IV 1.11: Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilträumliche 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

Ziel B IV 1.11 wurde im Laufe des Regionalplanverfahrens zum Grundsatz abgestuft.

Die Zielfestlegung (nunmehr Grundsatz) im Regionalplan erfolgte bereits unter Berücksichtigung des durch ein interkommunales Vorgehen vorbereiteten Standorts in Wiesau zwischen der Autobahn A 93 und dem Güterumschlagzentrum am Bahnhof Wiesau:

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises ist ein bedarfs- und marktgerechtes Angebot an qualifizierten Industrie- und Gewerbeflächen notwendig. Der durch mehrere Kommunen

² Dr. Boas Kümpfer (2018) in: ZfBR, Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht 02/2018, 119-127

gemeinsam vorangetriebene Industriestandort an der Autobahn A 93 im Bereich Wiesau mit möglichem Anschluss an das dortige KLV-Terminal bietet gute Voraussetzungen, als verkehrsgünstiger, restriktionsarmer Sonderstandort eine überregionale Attraktivität für gewerbliche Ansiedlungen zu erlangen. Eine Kooperation mit dem vorgesehenen GVZ in Weiherhammer kann hierzu ebenso wirksam beitragen und ist daher anzustreben und zu etablieren. Die bereits geknüpften interkommunalen Kooperationsansätze sollten über die konkrete Standortentwicklung hinaus zur Abstimmung der kommunalen Gewerbeflächenpolitik und zu einer gemeinsamen Vermarktung der Gewerbeflächen im Landkreis weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient insbesondere dazu, die Umsetzung des Ziels B IV 1.4 und des Grundsatzes B IV 1.11 der Raumordnung zu ermöglichen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht aufgrund des weitgehenden Fehlens von Bebauungsplänen oder Entwicklungsflächen nach § 34 BauGB die Umsetzung der Ziele und Grundsätze nicht. Vielmehr ist eine Baurechtschaffung im bisher ungeplanten Außenbereich erforderlich, da aktuell ein Bedarf für den gesamten Geltungsbereich durch das Interesse zweier Gewerbebetriebe vorliegt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes (weitgehend im Parallelverfahren) erfolgt eine im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erforderliche Konkretisierung mit räumlicher Abgrenzung des Grundsatzes, ein interkommunales Sondergebiets für Logistik zur Stärkung des Güterverkehrszentrums in Wiesau zu entwickeln.

Ohne die vorliegende Bauleitplanung wäre die Verwirklichung des Grundsatzes der Raumordnung und eine bedarfsgerechte Schaffung von Baurecht für die notwendigen Betriebe nicht möglich.

2.2 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.

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

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 Einwirkungsreichs auf das hier betroffene Planungsgebiet.

Im Verfahren erfolgte eine gutachterliche Untersuchung³ unter Berücksichtigung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten erfolgt auf Grundlage der schalltechnischen Unter-

³ ab consultants, 12.02.2020, Bebauungsplan „Interkommunales Sondergebiet Gewerbliche Logistik“ mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, Gemeinde Wiesau

suchung. Im Verfahren erfolgte auch die Prüfung, inwieweit Festsetzungen hinsichtlich der Vermeidung von nachteiligen Luftverunreinigungen und Geruchsimmissionen erforderlich sind.

Der Bericht Nummer 1348 _ 2 des Gutachters ab consultants in der Anlage zeigt auf, dass im Geltungsbereich mit einem Kontingent der Lärmemissionen für die Teilflächen SO1 61 db(A) und SO2 mit 60 dB(A) tags und im SO1 41 db(A) und im SO2 44 db(A) nachts die Nutzung als Sondergebiet gewerbliche Logistik möglich ist. Die Verteilung der an den maßgeblichen Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteilen (inklusive Zusatzkontingente) wurden auf Bebauungsplanebene verbindlich festgesetzt. Es wird so sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten bzw. der bestehenden Nutzungen keine Überschreitung der maximal zulässigen Anlagenlärmimmissionen an den Immissionsorten in der Umgebung ergeben.

Zusammenfassend:⁴

Der Bebauungsplan weist zwei Sondergebietsflächen "Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Logistik" aus. Auf das Bebauungsplangebiet wirken Anlagenlärmimmissionen aus den südwestlich benachbarten Betrieben sowie Planerische Vorbelastungen aus Anlagenlärm und die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A93, der Staatsstraße St2169 und weiterer Verkehrswege ein. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung noch Möglichkeit vermieden werden.

Aus diesem Grund wurde die schalltechnische Untersuchung 1348_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden geeignete Festsetzungen erarbeitet, welche gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Anlagenlärm:

Im Rahmen der Erstellung schalltechnischen Untersuchung wurde eine Kontingentierung der Lärmemissionen der Teilflächen des Bebauungspangebietes durchgeführt. Dabei wird sichergestellt, dass sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten bzw. der bestehenden gewerblichen Nutzungen keine Überschreitungen der maximalzulässigen Anlagenlärmimmissionen an den Immissionsorten in der Umgebung ergeben.

Durch die Vergabe von Zusatzkontingenten ergibt sich richtungsabhängig die Möglichkeit höherer Lärmimmissionen, ohne die Rahmenbedingungen, nämlich die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt der DIN 78005:2002-07, Teil 7 nicht zu überschreiten, zu verfehlen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Sondergebietes "Logistik" bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass die Logistiknutzung nachts teilweise eingeschränkt ist, da die Emissionskontingente L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1:2002-07 für mit einem Sondergebiet Logistik vergleichbaren Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB/m}^2$) während der Nachtzeit unterschreiten. Dies ist jedoch als situationstypisch anzusehen. Die Einschränkungen können jedoch durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, gut kompensiert so dass entsprechende Nutzungen möglich sind. Zusätzlich werden für die im Lageplan in der Anlage 7 dargestellten Richtungssektoren Zusatzkontingente bis zu 7 dB tagsüber und bis zu 19 dB (Richtung Nordosten) nachts wirksam.

⁴ ab consultants, 12.02.2020, Bebauungsplan „Interkommunales Sondergebiet Gewerbliche Logistik“ mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, Gemeinde Wiesau, Seite 7ff

Eine "Nagelprobe" in Form einer Berechnung analog zur westlich des Plangebietes bereits bestehenden Logistikhalle hat unter Zugrundelegung des dreifach auf der Fläche SO 1 angesetzten Rechenmodells aus der schalltechnischen Untersuchung zur Logistikhalle ergeben, dass durch einen zukünftigen Logistikbetrieb die sich aus der Kontingentierung ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können. Für die Teilfläche SO 2 kann die vorstehende Aussage ebenfalls gelten, da diese zwar über geringfügig niedrigere Emissionskontingente verfügt, jedoch weiter von den "kritischen" Immissionsorten im Süden entfernt ist.

Verkehrslärm:

Einwirkungen auf das Gebiet:

Innerhalb des Gebietes sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes stufen wir als einem Industriegebiet vergleichbar ein.

Für Industriegebiete legt das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 7 vom Mai 1987 keine Orientierungswerte fest. Dies gilt auch für die Verkehrslärmschutzverordnung.

Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 70 dB(A) werden innerhalb des Sondergebietes durch die Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten.

Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Planung wird zusätzlicher Verkehr ausgelöst. Im Rahmen einer Verkehrsnachfrageprognose zur Planung wurde im günstigsten Fall ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.255 Kfz mit 18 % Schwerverkehrsanteil bzw. im ungünstigsten Fall von 6.800 Kfz mit 25 % Schwerverkehrsanteil prognostiziert.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Straßenverkehrsgeschehen wurden die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für sog. "wesentliche Änderungen" herangezogen. Die Bewertung hat entfernungsbedingt keine Maßnahmenrelevanz für Schallschutzmaßnahmen an Immissionsorten in der Umgebung der Planung ergeben.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung

In den Gemeindegebieten von Wiesau, der Stadt Mitterteich und der Stadt Waldsassen wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Umnutzung von Konversionsflächen bereits weitgehend ausgeschöpft.

Die vorliegende interkommunale Konzentrationsplanung dient auch dazu, durch den Anschluss an ein bestehendes, noch nicht vollständig bebautes Gewerbe- und Industriegebiet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bei den beteiligten Kommunen für großflächige Gewerbeentwicklungen zu vermeiden.

Zwischen der Planungsfläche und der Bahnlinie bestehen zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben noch kleinere, bisher nicht bebaute Teilbereiche. Diese Flächen stehen für das beabsichtigte städtebauliche Ziel, logistikorientierten Unternehmen in der Nähe eines Güterumschlagplatzes mit Bahnanschluss Zukunftsperspektiven zu bieten, um an den Produktionsstandorten die erforderlichen Erweiterungsflächen für die Produktion freizuhalten und somit den Flächenverbrauch in den beteiligten Kommunen zu vermeiden, nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Diese Nachverdichtungspotenziale sollen in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren baurechtlich abgesichert werden. Ziel ist es dabei, kleineren Betrieben und den bestehenden Betrieben ausreichend Erweiterungsoptionen zu bieten.

2.4 Planungsalternativen

Eine Einbeziehung von Flächen der bisher unbebauten Teilflächen zwischen dem Planungsgebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben entlang der Bahnlinie wurde nicht weiterverfolgt, da die Zielstellung beider Bauleitpläne sowie die betroffenen Belange zu unterschiedlich sind. Ein gemeinsames Verfahren wäre aufgrund der immensen Flächengröße zu komplex. Es wäre zu befürchten, dass die Realisierung der interkommunalen Konzentrationsfläche nicht im vorgesehenen Zeitrahmen zu erreichen wäre.

Die Alternative, für den bereits wirksamen Teilbereich des Bebauungsplanes „Wiesauer Weiher Ost“ auf eine Überdeckung durch die vorliegende Bauleitplanung zu verzichten wäre nicht sachgerecht, da eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche dann nur durch zwei Parallelverfahren möglich wäre.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes bestand noch eine wesentlich größere Planungsfläche, die größere Teilflächen nördlich des vorliegen Geltungsbereiches (mit Überplanung des vorhandenen Waldteiches) beinhaltete. Aufgrund des nicht aktuell vorliegenden Bedarfs sowie der Anpassungen an das Wasserschutzgebiet wurde diese Variante nicht weiter verfolgt. Eine Erweiterung der vorliegenden Sondergebietsfläche zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen.

Eine weitere Reduzierung der Flächengröße wurde nicht weiter verfolgt, da bereits für einen großen Teil des Geltungsbereiches eine konkrete Anfrage vorliegt und für den Erweiterungsteil darüber hinaus Anfragen anderer Betriebe ergänzend vorliegen.

Eine Alternative ohne die im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde nicht weiterverfolgt, da eine wirtschaftliche Erschließung der Gesamtfläche unverhältnismäßig erschwert würde und die Neuausweisung von Siedlungsflächen als Ausnahme nach der bestehenden Wasserschutzgebietsverordnung möglich ist.

2.5 Konzeption und Festsetzungen

2.5.1 Konzeption

Die Planungsfläche stellt eine Erweiterung des bereits bebauten Industriegebiet Wiesau Weiher Ost dar. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt am Südrand des Planungsgebietes, aus diesem Grund ist auch eine Teiländerung des bisherigen Bebauungsplanes Industriegebiet Wiesau Weiher Ost erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung führt flächensparend entlang des Sondergebiets und endet im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Eine Erweiterung der Planungsflächen Richtung Nordwesten wäre durch Weiterführung der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Wasserschutzgebietes grundsätzlich denkbar und (auch hinsichtlich der Entwässerung) vorbereitet.

Weitergehende, örtliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da bereits konkrete Anfragen von zwei Firmen vorliegen, die ihre Betriebszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus organisieren. Aus Gründen der flächensparenden Erschließung ist es auch möglich, die Betriebserschließung für das SO 2 von der südlich im Geltungsbereich verlaufenden Straße aus vorzunehmen. Somit wäre ein Ausbau der am Ostrand des Geltungsbereiches verlaufenden Erschließungsstraße erst dann erforderlich, wenn eine Erweiterung Richtung Nordwesten stattfindet. Zur Einbindung in die Landschaft ist am Ostrand ein ausreichend breiter, öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Die notwendigen Rückhalteeinrichtungen für das Niederschlagswasser können in diesen Grünstreifen integriert werden. Um eine ausreichende Randeingrünung auch für den Abschnitt des Regenrückhaltebeckens sicherzustellen, ist eine entsprechend breite Pflanzbindungen auf der Fläche des Sondergebiets erforderlich.

2.5.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO sind grundsätzlich möglich, wenn sie sich auf bestimmte Arten von Nutzungen beziehen und nicht zu einer Zusammenfassung von verschiedenen Arten von Nutzungen führen, für die die Baugebietsvorschriften der §§ 2-9 abschließende Regelungen enthalten. Zur Abgrenzung von Festsetzungen eines Sondergebiets gegenüber Gewerbegebieten oder Industriegebieten ist dabei folgendes zu berücksichtigen:

Neben den Besonderheiten des Gewerbebetriebs, für den die Festsetzung eines Gewerbegebiets oder Industriegebiets möglich ist, kann auch von Bedeutung sein, welche Auswirkungen der betreffende Gewerbebetrieb auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hat. Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, die im Ergebnis in einem Gewerbe- oder Industriegebiet durch Ausschluss aller anderen Arten von Gewerbebetrieben als der beabsichtigte Art zur Folge hätte, wären allerdings regelmäßig unzulässig. Deshalb kann die Festsetzung eines Sondergebiets gerechtfertigt sein, wenn durch Festsetzungen eines Baugebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen bestimmten Gewerbebetrieb, der die dargelegten städtebaulichen Besonderheiten aufweist, geschaffen werden sollen.

Darüber hinaus ist eine funktionelle Zusammenfassung aufeinander bezogener Anlagen als Unterscheidungsmerkmal eine wesentliche Unterscheidung gegenüber Baugebieten⁵.

Ein Logistikpark in interkommunale Zusammenarbeit ist aufgrund des Erfordernisses, für bereits in den beteiligten Gemeinden ansässige Gewerbebetriebe ein Logistikzentrum zu schaffen, ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu einem Gewerbe- oder Industriegebiet. Entscheidendes Kriterium, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp unterscheidet, ist die Zwecksetzung des Baugebiets. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen „abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Die entsprechend dem städtebaulichen Ziel in den Festsetzungen vorgenommene Einengung der zulässigen Gewerbebetriebe auf eine einzige Art des zulässigen Betriebs mit dem im Rahmen der Abwägung erkennbaren Anforderungen zu konkreten Festsetzungen hinsichtlich der Auswirkungen dieser Nutzung führt zum Ergebnis, dass weder die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebiet noch die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets erreicht wird.

Industriegebiete dienen (...) der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die wesentliche Unterscheidung ist also der zu erwartende Störgrads des Betriebs. Der Störgrad hängt dabei nicht nur von den zu erwartenden Immissionen, sondern auch von den möglichen Risiken eines sogenannten „Dennoch-Störfalls“ ab⁶.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Sinne der offenen Gebietsstruktur ist dabei ein wesentliches Merkmal, dass Gewerbebetriebe aller Art, die diese Hauptzweckbestimmung erfüllen, zugelassen werden⁷.

Durch das verfolgte städtebauliche Ziel lässt sich diese offene Gebietsstruktur nicht erreichen.

⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberger/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, §11 RdNr. 19

⁶ Spannowsky/Hornmann/Kämper 2018, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, §9 RdNr. 12

⁷ Spannowsky/Hornmann/Kämper 2018, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, §8 RdNr. 20

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und dem Bedarf entsprechenden Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung mit Festlegung zulässiger Emissionskontingente war erforderlich.

Da bei der Geräuschkontingentierung in Sondergebieten nicht auf die Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO zurück zu greifen ist, sondern auf Abs. 2 Satz 1, wo keine Gliederung verlangt wird, ist bei der Ausweisung eines Sondergebiets die Festsetzung einer einzigen Fläche mit nur einem Geräuschkontingent dann grundsätzlich zulässig, wenn eine Gliederung städtebaulich nicht erforderlich ist, um den Emissionskonflikt sachgerecht lösen zu können. Sowohl in einem Industriegebiet als auch in einem Gewerbegebiet wäre die (städtebaulich nicht erforderliche, und somit) fehlende Gliederung planungsrechtlich problematisch.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung, eine Fläche für die gewerbliche Logistik primär als Absatzlogistik für bestehende Betriebe zu entwickeln.

Der Ausschluss von Warenverteilerzentren im Cross-Docking-System war erforderlich, da die vorhandene verkehrstechnische Anbindung, die immissionsschutzrechtliche Situation sowie das Ziel, für örtlich produzierende Betriebe eine Absatzlogistik zu entwickeln, entgegen stand.

Aufgrund landesplanerischer Empfehlungen und des städtebaulichen Ziels, Einzelhandelsnutzungen primär in städtebaulich integrierten Lagen oder Randlagen des Kernorts zu entwickeln, war der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erforderlich.

Die weiteren Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Waschplätzen, Tankstellen (nicht: Elektroladestationen) und insbesondere des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sowie des Einbaus von Fremdstoffen dienen dem Ziel, in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Wasserschutzgebietes mögliche Konflikte frühzeitig und weitgehend zu minimieren.

Zur Konfliktminimierung war im Rahmen der Abwägung erkennbar, dass insbesondere Vorgaben auf Grundlage fachlich eingeführter Standards (in Form von Verordnungen, technischen Vorschriften und eingeführten Standards von Länder- und Facharbeitsgemeinschaften) als Festsetzungen zur Definition innerhalb der Zulässigkeit im Sondergebiet erforderlich sind.

Die Festlegungen auf Grundlage der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen war aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet im Rahmen der Abwägung des Schutzgutes Trinkwasser erforderlich.

Die LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) hat in ihrer wichtigsten Mitteilung 20 (LAGA M 20) verschiedene Zuordnungskategorien festgelegt, anhand derer die Behandlung und Beseitigung von Bodenaushub geregelt wird. Die Regelungen für die Verwertung von Bauschutt sind in Bayern gesondert geregelt. Die LAGA M20 (1997) regelt in Bayern die Verwertung von Bodenaushub in technischen Bauwerken. Spätere Versionen der LAGA M20 wurden in Bayern nicht eingeführt. Dabei werden mehrere Einbauklassen unterschieden, deren Einteilung auf Herkunft, Beschaffenheit und Anwendung nach Standortvoraussetzungen basiert. Zu den Einbauklassen werden verschiedene Verwertungsmöglichkeiten genannt.

Eine weitere Differenzierung kann nach hydrogeologischen Standortverhältnissen, den konkreten Einbaubedingungen und der Nutzung am Einbauort im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Durch die konkrete Festsetzung zur jeweiligen Gültigkeit der entsprechenden technischen Vorschrift (als statischer Verweis) konnte die notwendige Bestimmtheit der Festsetzung innerhalb des Sondergebiets erreicht werden.

Die LAGA M 20 ist keine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift und damit für Behörden nicht verbindlich (BVerwG v. 14. April 2005 - 7 C 26.03) - sie spiegelt jedoch einen allgemein anerkannten Stand der wissenschaftlichen Erkenntnis wider. Die LAGA M 20 ist geeignet, die sich aus diesen Vorschriften ergebenden Anforderungen an den offenen Einbau von mineralischen Abfällen sachverständig zu konkretisieren. Sie dient nicht allein dem Schutz des Bodens, sondern auch des Grundwassers.

Um Rechtssicherheit für die zukünftigen Eigentümer innerhalb des Sondergebiets hinsichtlich der Zulässigkeit der baulichen Anlagen auf Bebauungsplanebene zu erreichen, waren diese Festsetzung im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung wasserwirtschaftlicher Belange war es auch erforderlich, aufgrund der Geländesituation und der differenzierten Bodenwasserverhältnisse eine maximale Aushubtiefe sowie Anforderungen an Anlagen zur Versickerung von Wasser festzulegen, um auch die Belange des vorsorgenden Boden- und Wasserschutzes zu erfüllen. Die Festsetzungen erfolgen als überlagernde Festsetzung im Sondergebiet auch auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum vorsorgenden Boden- und Wasserschutz.

Bei der Festlegung der zulässigen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen war auch die immissionsschutzrechtliche Situation im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgte eine Definition durch zulässige Lärmkontingente innerhalb des Geltungsbereiches.

2.5.3 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise war erforderlich, da logistikorientierte Gewerbetriebe in der Regel Gebäudelängen von über 50 m Länge benötigen. Die bauordnungsrechtlich Grenzabstände sollen dennoch eingehalten werden. Aus diesem Grund war es auch erforderlich, innerhalb des Sondergebiets eine klare Festlegung der notwendigen, bauordnungsrechtlich Grenzabstände zu treffen.

Mit der Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl und Baumassenzahl an der Obergrenze nach Baunutzungsverordnung soll eine möglichst optimale, flächensparende Ausnutzung des Sondergebiets erreicht werden. Aus diesem Grund ist auch eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,85 in den Festsetzungen normiert. Um dennoch ausreichende Grünflächen innerhalb des Sondergebiets sicherzustellen, erfolgte die grünordnerische Festsetzungen, dass 15 % der Flächen gärtnerisch anzulegen sind. Diese Festsetzung dient den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und stellt sicher, dass durch die Mindestbegrünung auch die Belange des Lokalklimas ausreichend berücksichtigt werden. Die Festlegung, dass auf diesen Flächen Pflanzenschutzmittel und Dünger nicht angewendet werden dürfen, dient dem vorsorgenden Boden- und Wasserschutz.

Aufgrund des Klimawandels war es auch erforderlich, für die PKW Stellplätze entsprechende Durchgrünungsfestsetzungen zu treffen.

Die Festsetzung einer zulässigen Höhenlage für die baulichen Anlagen im Sondergebiet war erforderlich, um eine ausreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen der maximalen Gebäudehöhen sicherzustellen. Zudem dient die Festsetzung der Höhenlage in Verbindung mit der Festsetzung zulässiger Aushubtiefen dem vorsorgenden Boden- und Wasserschutz. Mit der Festsetzung kann bei der Entwicklung der Betriebe ein weitgehender Massenausgleich durch die zu erwartenden Geländeänderungen erreicht werden. Dies dient dem Bodenschutz und mindert den zu erwartenden Fahrverkehr während der Baumaßnahme.

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen im wesentlichen dazu, durch die zu erwartenden, großflächigen Gebäude die Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild zu minimieren.

Hierzu war es erforderlich, insbesondere spielende Dachmaterialien und blinkende oder farblich wechselnde Leuchtreklamen nicht zuzulassen.

Die Festlegung eines Mindestabstandes zwischen Zaununterkante und Gelände erfolgt unter dem Ziel, für Kleintiere ausreichend Durchgängigkeit zu erreichen. Aufgrund der großflächigen Betriebsgrundstücke war es aus ortsgestalterischen Gründen auch erforderlich, geschlossene Einfriedungsmauern und Einfriedungselemente nicht zuzulassen.

Am Südrand ist für die öffentliche Erschließungsstraße eine begleitende Baumpflanzung vorgesehen. In diesem Bereich ist eine Erweiterung Richtung Süden längerfristig denkbar, dass somit hier Flächen für die Randeingrünung nicht zielführend sind.

Am Ostrand dienen die Pflanzfestsetzungen dazu, den Übergang des neuen Sondergebiets in die freie Landschaft angemessen sicherzustellen.

Für die Entwässerung des Sondergebiets besteht eine konkrete Erschließungsplanung. Es ist eine zweiteilige Entwässerung vorgesehen.

Der westliche Teil des Planungsgebietes entwässert Richtung Westen in das System des Baugebiets Wiesauer Weiher Ost.

Der östliche Teil des Sondergebiets entwässert das Niederschlagswasser in eine Rückhalteeinrichtung im östlichen Teil des Sondergebiets. Von hier aus ist eine vorgereinigte und gedrosselte Ableitung Richtung Wiesau vorgesehen. Für die Rückhalteeinrichtung ist eine ausreichend breite Grünfläche festgesetzt, eine weitere, konkrete Festsetzung der Rückhalteeinrichtung ist aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich, da für das Erstellen der Niederschlagswasserbeseitigung ggf. ein wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich ist.

3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1 Regionalplan

Die Planungsfläche liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten.

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

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

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

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

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

Grundsatz B IV 1.11: *Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfä- higkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung:*

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

Nach den **Grundsätzen B IV 1.9 und 1.10** sollen vorhandene Defizite der wirtschaftsnahen Infrastruktur zügig beseitigt werden und zur Stärkung und Weiterentwicklung der regionalen Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit soll ein gründerfreundliches Klima und innovatives Milieu geschaffen werden.

Die aus der Lagegunst als Teil der Europäischen Metropolregion Nürnberg und zwischen den Wirtschaftsräumen München und Prag resultierenden Wachstumspotenziale sollen insbesondere im Bereich der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen ausgebaut und für die Entwicklung der gesamten Region gezielt genutzt werden.

Nach dem **Grundsatz B IV 6.1** sollen die Lagevorteile der Region an der Verbindungsstelle zu Osteuropa insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik und Transportdienstleistungen an verkehrlich geeigneten Stellen genutzt werden.

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

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

(G) 3.8 Das KLV-Terminal in Wiesau soll auf Dauer gestärkt und gesichert werden.

In der Begründung hierzu wird die Bedeutung dieses Belangs auch hinsichtlich der vorliegenden Bauleitplanung hervorgehoben:

Der bestehende KLV-Terminal (Kombinierter Ladungsverkehr) in Wiesau hat sich in kurzer Zeit zu einem wichtigen Wirtschaftsbetrieb und Arbeitgeber entwickelt. Er trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des nördlichen Teils der Region bei und spielt auch beim geplanten angrenzenden interkommunalen Industriegebiet eine wichtige Rolle.

Die vorliegende Bauleitplanung dient gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auch dazu, die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere den Grundsatz B IV Wirtschaft 1.11 umzusetzen.

Nach dem bisherigen Regionalplan B III 3.2 sollen die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten werden.

Im Rahmen der Abwägung im weiteren Verfahren ist dieser nicht explizit als Ziel genannte Grundsatz dem genannten, Grundsatz B IV 1.11 entsprechend gewichtet gegenüberzustellen.

Aufgrund des vorliegenden Bedarfs an gewerblichen Logistikflächen für ortsansässige Betriebe und dem nach bisheriger Abwägung überwiegt das Ziel, in interkommunaler Zusammenarbeit flächensparende an geeigneter Stelle entsprechende Flächen zu entwickeln.

3.2 Landesentwicklungsprogramm

Die Markt Wiesau liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand zum 01.3.2018) im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und bildet mit der Stadt Mitterteich ein gemeinsames Mittelzentrum.

Das LEP nennt folgende Ziele und Grundätze

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

Der östliche Landkreis Tirschenreuth hat sich in den vergangenen Jahren in Teilbereichen im bayernweiten Vergleich als ihr unterdurchschnittlich entwickelt dargestellt. Um die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und die angesprochene Gleichwertigkeit besser zu erreichen, ist die vorliegende Bauleitplanung in interkommunaler Zusammenarbeit als wichtiger Zwischenschritt zu diesem Ziel geeignet.

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.*

Durch das vorhandene Warenumsschlaglager am Bahnhof Wiesau ist die vorliegende Planung geeignet, diese eigenständige Wirtschaftsstruktur am Standort weiter auszubauen und zu verbessern. Mit der direkten Anbindung an ein vorhandenes Industriegebiet können nachteilige Auswirkungen auf die landschaftliche Vielfalt minimiert werden.

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.

Die gewählte Größe der vorliegenden Bauleitplanung entspricht dem konkret vorliegenden Bedarfs. Darüberhinausgehende Erweiterungsflächen sind nicht (mehr) Bestandteil der Bauleitplanung. Somit wird dem Grundsatz, flächensparende Siedlungsentwicklung zu betreiben, entsprochen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(...) ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist, (...)

Das geplante Sondergebiet schließt direkt an eine bereits bebaute Industriegebietsfläche an. Die interkommunale Realisierung sowie der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entspricht darüber hinaus den Zielen der Raumordnung.

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

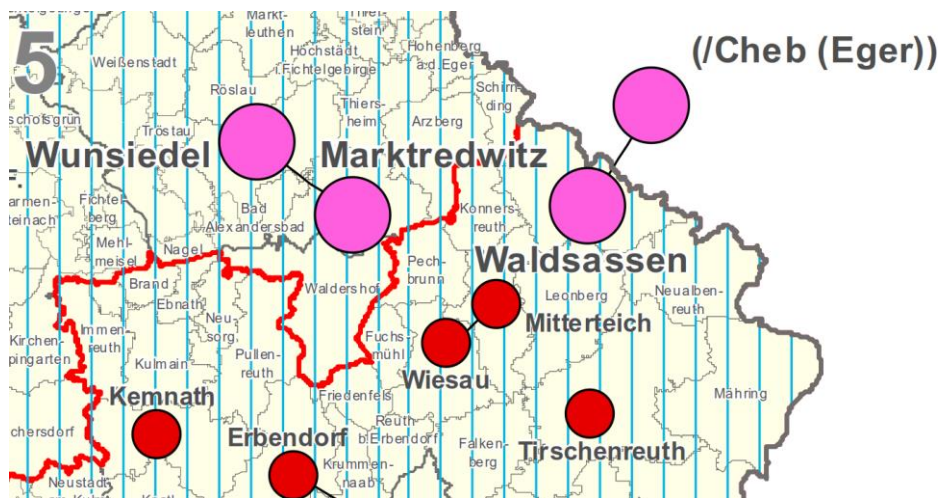


Abb.: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm vom 01.3.2018

Das geplante Sondergebiet unterstützt die genannten Grundsätze zur Wirtschaftsstruktur.

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

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

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

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

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

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

Zur Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung wird auf die Darlegungen in Kapitel 2.3 verwiesen.

Mit der interkommunalen Entwicklung des vorliegenden Sondergebiets wird den Anforderungen der Raumordnung in besonderer Weise entsprochen.

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

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

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

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

Die Grundsätze sind in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der überwiegenden, öffentlichen Belange, die für die Entwicklung des Sondergebiets sprechen, werden die Belange des Walderhalts zurückgestellt. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleich ist vorgesehen, Waldflächen für den ökologischen Ausgleich und den Lebensraum der heimischen Tier und Pflanzenwelt aufzuwerten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen nach Abwägung auch dem vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz.

Zusammenfassung

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

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

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

4. Wesentliche Auswirkungen

4.1 Infrastruktur, Erschließung

4.1.1 Verkehrsanbindung

Die neue Entwicklungsfläche kann an die bestehenden Straßen angebunden werden. Durch die Zufahrt im südlichen Teil von der Tonwerkstraße aus ist eine Straßenanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Durch die zu erwartenden, verkehrsintensiven Logistikbetriebe wurde im Laufe des Verfahrens ein neuer Straßenanschluss an die Tonwerkstraße entsprechend leistungsfähig in der Erschließungsplanung vorgesehen. Für die Dimensionierung erfolgte eine Verkehrsnachfrageprognose durch den Fachgutachter Herrn Diplom-Ingenieur Pressler der Firma GEO.VER.S.U.M.

Die Einmündung in die Tonwerkstraße wurde entsprechend den zu erwartenden Verkehrsmengen bereits detailliert geplant und ist als Logistikstraße im westlichen Teil bereits umgesetzt.

Die verkehrstechnische Erschließung führt flächensparend entlang des Sondergebiets und endet im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes. Eine Erweiterung der Planungsflächen Richtung Nordwesten wäre durch Weiterführung der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Wasserschutzgebietes grundsätzlich denkbar und vorbereitet.

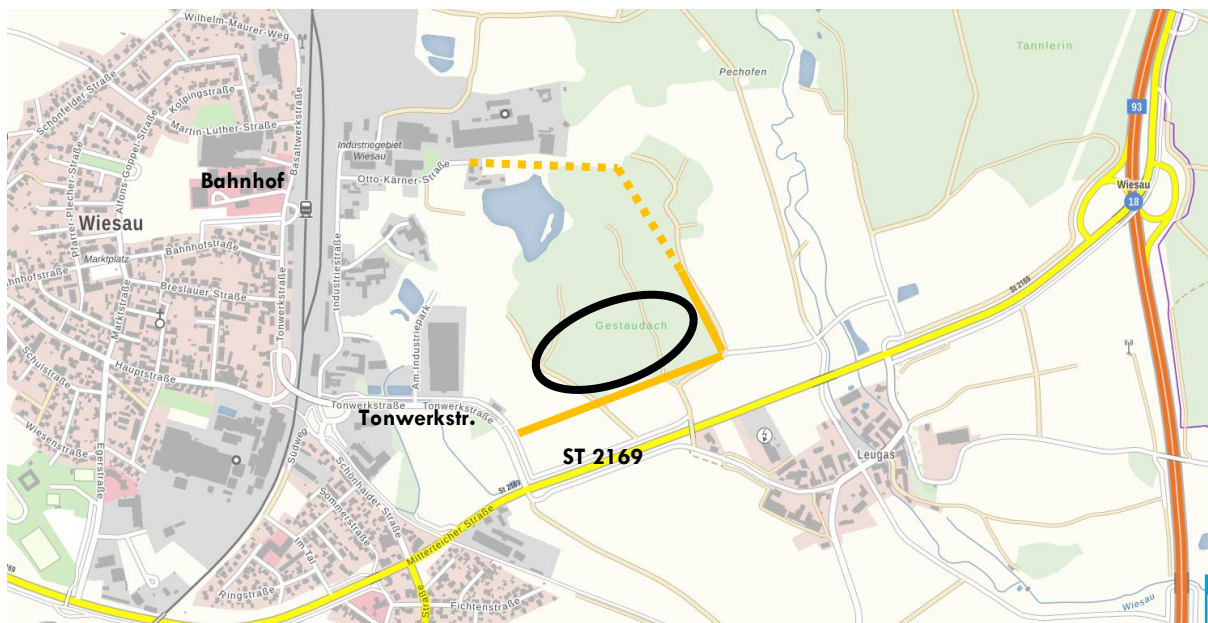


Abb. Straßensystem, möglicher Ringschluss punktiert

Weitergehende, örtliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da bereits konkrete Anfragen von zwei Firmen vorliegen, die ihre Betriebszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche aus organisieren.

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

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

Die Anzahl der vorläufig prognostizierten Fahrbewegungen der im bisherigen Bebauungsplan-gebiet „Wiesau Weiher Ost“ ansässigen Firma (inklusive Erweiterung) sowie der für das Son-dergebiet vorgesehenen Firma entspricht in etwa der vom Gutachter Pressler angesetzten „Best Case“-Szenario.

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

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

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

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

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

Entsprechend der Verkehrsnachfrageprognose des Fachgutachters liegen die zu erwartenden Mitarbeiterzahlen sowie die zu erwartenden Fahrbewegungen des Schwerverkehrs somit im Minimum-Bereich der Best-Case Annahme.

Für diesen Fall wurde auch die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Tonwerkstraße mit der ST 2169 untersucht. Für diesen Fall sind keine Umbaumaßnahmen an diesen Knotenpunkt erforder-lich, da die Leistungsfähigkeit mit B bewertet ist.

Trotz der Änderung der Gebietskategorie von Gewerbe-/Industriegebiet auf Sondergebiet gewerbliche Logistik sind die angegebenen Zahlen plausibel.

Um bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials auf der sicheren Seite zu sein, gingen die Gut-achter für den Bereich Lärmschutz und Luftreinhaltung (Gutachten in der Anlage) von höheren Verkehrsbelastungen (Maximalbelastung des zugrunde gelegten Szenarios) aus als diejenigen, die sich aus der Angabe der vorgesehenen Firmen ergeben.

Durch die beiden für die Ansiedlung vorgesehenen Firmen wird keine übliche, verkehrsintensive oder Cross-Docking-Logistik angestrebt (und nach Festsetzung auch nicht zugelassen). Vielmehr handelt es sich um die Lagerhaltung und Kommissionierung der hergestellten Produkte von im Landkreis ansässigen Produktionsfirmen ohne Einlagerung von Fremdwaren.

Die Straßenanbindungen an den bestehenden Güterumschlagsplatz am Bahnhof sind gegeben-entfalls entsprechend dem zu erwartenden Verkehr auszubauen. Durch die vorgesehene Elekt-rifizierung der Bahnlinie und der damit verbundenen, höheren Zugtaktung ist die zu erwarten-de Umschlagsteigerung für den Bereich des Schienenverkehrs möglich. Mit dem bestehenden

Fuß- und Radweg entlang der Tonwerkstraße ist eine Anbindung der neu Planungsfläche an den Ort Wiesau gut möglich.

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

4.1.2 Entwässerung

Das Interkommunale Sondergebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Entwässerungsgebiet entspricht dem Bebauungsplanes mit einer Fläche von rund $A_E = 15$ ha.

Zudem wurde die mögliche Erweiterungsfläche im Norden mit einer Fläche von rund $A_E = 5$ ha lt. Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes vom 18.12.2017 im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Die anfallenden Niederschlagsabflüsse im Interkommunalen Sondergebiet werden nach Anwendung des Arbeitsblattes DWA-M 153 bzw. DWA-A 102, Teil A (Entwurf) sowohl quantitativ als auch qualitativ im Rahmen der bereits laufenden Erschließungsplanung ermittelt.

Die Begrenzung der Einleitungsabflüsse aus den Grundstücksentwässerungsanlagen in das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Das Entwässerungskonzept ermöglicht einen zweistufigen Ausbau.

Die Niederschlagsabflüsse von der neu geplanten Logistikstraße werden im südwestlichen Bereich bis zum Straßenhochpunkt über den neuen Regenwasserkanal in der Logistikstraße zum bestehenden Regenklär- und Regenrückhaltebecken RKB / RRB „Wiesauer Weiher Ost“ abgeleitet. Die Straßenflächen im nordöstlichen Bereich werden über neue Regenwasserkanäle einer neu zu errichtenden Regenwasserbehandlungsanlage in Form einer Sedimentationsanlage (z.B. Regenklärbecken) und einem Regenrückhaltebecken auf der Ostseite des Sondergebiets abgeleitet, von wo eine gedrosselte Ableitung zur Wiesau erfolgt. Das anfallende Sediment in der qualitativen Regenwasserbehandlung könnte über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in den Ortsteil Leugas oder über ein Pumpwerk mit einer Druckleitung zum südwestlich gelegenen Schmutzwasserkanal in der Logistikstraße abgeleitet werden. Hier bedarf es einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Teilfläche SO1

Das Schmutzwasser wird über eine Verlängerung des neuen Schmutzwasserkanals in der Logistikstraße zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Tonwerkstraße abgeleitet, von wo es dem Pumpwerk an der Industriestraße zufließt. Von Pumpwerk werden die Abflüsse in die bestehende Mischwasserkanalisation gefördert und über diese zur Kläranlage Wiesau geleitet.

Die Niederschlagsabflüsse der Hofflächen werden über eine Verlängerung des neuen Regenwasserkanals in der Logistikstraße in das bestehende Regenklär- und Regenrückhaltebecken RKB/RRB „Wiesauer Weiher Ost“ auf die gegenüberliegenden Seite der Tonwerkstraße geführt und von dort gedrosselt über einen namenlosen Graben zum Tirschnitzbach abgeleitet.

Die Niederschlagsabflüsse der Dachflächen werden über einen neuen Regenwasserkanal in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken RRB am topografischen Tiefpunkt im Osten des Interkommunalen Sondergebiets geführt und von dort gedrosselt über einen Ablaufkanal zur Wiesau abgeleitet.

Teilfläche SO 2

Das Schmutzwasser wird entsprechend der Anschlusshöhe über den verlängerten Schmutzwasserkanal im Südwesten der Logistikstraße abgeleitet, oder über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in Richtung OT Leugas abgeleitet. Alternativ erfolgt die Ableitung zu einem neu zu errichtenden Pumpwerk.

Die Niederschlagsabflüsse der Hofflächen werden direkt in die neu zu errichtende Regenwasserbehandlungsanlage in Form einer Sedimentationsanlage (z.B. Regenklärbecken) und einem Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt über einen Ablaufkanal der Wiesau abgeleitet.

Die Niederschlagsabflüsse der Dachflächen werden direkt in das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken RRB eingeleitet.

Die Vorbemessung des neuen Regenrückhaltebeckens RRB im Osten ergab nach dem Arbeitsblatt DWA-A117 unter Berücksichtigung der nördlichen Erweiterungsfläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von rund $V = 2.600 \text{ m}^3$. Ohne Berücksichtigung der nördlichen Erweiterungsfläche ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von rund $V = 1.500 \text{ m}^3$.

4.1.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung DN 150 in der Logistikstraße, die an das Ausbauende der Trinkwasserleitung im Einmündungsbereich Logistikstraße / Tonwerkstraße angeschlossen wird. Über die geplante Wasserversorgungsleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf nicht bereitgestellt werden. Als zusätzliche bauliche Maßnahme ist die Errichtung von zwei Löschwasserbehältern mit einem jeweiligen Speichervolumen von $V = 200 \text{ m}^3$ erforderlich. Zwei Löschwasserbehälter werden lt. dem technischen Regelwerk Arbeitsblatt W 405 aufgrund der geplanten Logistikhallen mit bis zu 300 m Länge erforderlich. Die Standorte der zwei Löschwasserbehälter sind im öffentlichen Verkehrsraum geplant.

4.1.4 Brandschutz

Bei einer Erweiterung der bereits genehmigten Logistikhallen innerhalb des Geltungsbereiches Wiesauer Industriegebiet Weiher Ost ist weiterhin von einem Grundschutzes von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ Löschwassermenge als Richtwert auszugehen.

Im BA 2 sind 2 Löschwasserbehälter aufgrund der geplanten lang gestreckten Gebäudekomplexe erforderlich, da hier die Umkreisregelung von 300 m nicht gilt. Die tatsächlichen Laufstrecken zur Löschleitungsverlegung verlängern sich unverhältnismäßig gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestelle. Bei einem erforderlichen Grundschutz von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ sind im Löschwasserbehälter jeweils 200 m^3 Speichervolumen vorzuhalten. Eine Abstimmung mit dem Kreisbrandrat hat noch zu erfolgen. Die derzeitige Erschließungsplanung sieht 2 Löschwasserbehälter vor.

Die Hilfsfristen können eingehalten werden. Die örtliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet. Wesentliche brandschutztechnische Risiken sind nicht zu erwarten.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Planungsfläche nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum des Marktes Wiesau, zum Teil ist ein Erwerb der im privaten Eigentum und im Staatseigentum befindlichen Flächen vorgesehen.

4.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf den **Naturhaushalt** und das **Landschaftsbild** sowie die Schutzgüter **Mensch, Kultur- und Sachgüter** werden im Umweltbericht unter **Kapitel 6** behandelt.

Erhebliche Auswirkungen sind auf das **Schutzgut Boden und Fläche** durch die großflächig zu erwartenden Überbauungen und Versiegelungen zu erwarten. Durch die erforderlichen städtebaurechtlichen Ausgleichsflächen können diese Auswirkungen etwas minimiert werden. Hierbei können auch mögliche Auswirkungen auf **gefährdete Tier- und Pflanzenarten** minimiert werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** können durch entsprechende Randeingrünungsmaßnahmen und Höhenfestsetzungen der zukünftigen baulichen Anlagen minimiert werden.

Gegenüber dem Vorentwurf werden Flächen, die im Wasserschutzgebiet liegen, nicht mehr weiter verfolgt. Durch die Herausnahme der Flächen im Wasserschutzgebiet konnte ein möglicher Konflikt in Bezug auf die Trinkwassergewinnung bereits minimiert werden. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Kenntnislage eine nachteilige Beeinflussung der **Trinkwasserbrunnen** zu erwarten ist.⁸ Mit den konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan ist es nach Rücksprache mit den beteiligten Fachgutachtern möglich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet vorsorgend ausgeschlossen werden können (siehe auch nachfolgendes Kapitel).

Mit den erkundeten Gegebenheiten des **Baugrundes** liegen durchschnittliche Baugrundverhältnisse vor.⁹ Es wird empfohlen, die Fundamente auf den Tonen und Schluffen des Homogenbereiches 1 zu gründen. Somit können auch die bindigen Schutzschichten des tieferliegenden Grundwassers geschützt werden. In größeren Teilflächen des Sondergebiets ist durch die festgesetzten Höhenlagen eine Auffüllung gegebenenfalls im Massenausgleich notwendig. Für die zur Verwendung kommenden Materialien sind ebenfalls entsprechend für den Grundwasserschutz vorsorgende Festsetzungen getroffen. Bei den Baumaßnahmen ist mit einer Wasserhaltung und einer gezielten Ableitung von auftretenden Oberflächenwasser und zutretenden Schichtenwasser zu rechnen.

Die Böden im Untersuchungsbereich erfüllen die fachliche Anforderung an eine **Versickerung** von Niederschlagswasser nicht. Daher ist eine Versickerung nicht möglich. Der Entwurf der Entwässerungsplanung sieht deshalb eine vorgereinigte und gedrosselte Ableitungen aus dem Baugebiet vor. Westlich der Tonwerkstraße wurde bereits mit der Realisierung des Bauvorhabens im Bereich des Bebauungsplanes Wiesauer Weiher Ost eine neues Regenrückhaltebecken gebaut. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine neu dimensionierte Niederschlagswasser-Rückhalteeinrichtung bereits in der Entwurfsplanung.

Im Zuge der geotechnischen Felderkundungen wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf **Altlasten oder Kontaminationen** festgestellt.

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

4.4 Versorgung, Wasserschutzgebiet

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

⁸ IFB Eigenschenk, Hydrogeologischer Bericht Nr. 3190625 vom 05.02.2020, Schlussfolgerung S. 14

⁹ IFB Eigenschenk, Geotechnischer Bericht Nr. 3190626 vom 28.08.2019

Die Schutzgebietsverordnung steht der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen.

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

- das Gebot, dass eine Wasserschutzgebietsverordnung Ausdruck einer sachgerechten Abwägung der zu schützenden öffentlichen Interessen und der gegenläufigen privaten Belange zu sein hat ,
- die Forderung, dass einer Wasserschutzgebietsverordnung ein nachvollziehbares, positives Schutzkonzept zugrunde liegen muss,
- die Anforderung, dass vom Normgeber eingegangene Kompromisse die Schutzwirkung der Verordnung nicht wesentlich mindern und auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar sind

zu beachten.

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

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

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

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

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

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

eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB ausreichend berücksichtigt wird.

Herausragende Bedeutung kommt den in einer Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Aussagen vor allem auch deshalb zu, weil den Staatsbehörden kaum andere Möglichkeiten zu Gebote stehen, um (präventiv) sicherzustellen, dass von baulichen Anlagen, deren Errichtung ein Bebauungsplan in den Zonen III A oder III B eines Wasserschutzgebiets erlaubt, keine Gefahren für das Grund- und Trinkwasser ausgehen: Weder unterliegt ein aus einem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan selbst einem Genehmigungserfordernis, noch bedürfen Bauvorhaben, die in seinem Geltungsbereich verwirklicht werden sollen, einer Baugenehmigung, sofern die in Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BayBO aufgeführten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

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

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

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

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

Mit den auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen (in Anlehnung an Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, RiStWag und entsprechend den Vorschlägen des Hydrogeologischen Gutachtens) können sowohl die öffentlichen, notwendigen Verkehrsflächen sowie auch die Bauflächen im Sondergebiet so ausgebildet werden, dass kein Oberflächenwasser Richtung Wasserschutzgebiet fließt.

Zudem wurden Festsetzungen getroffen, das gesamte Gelände höhentekhnisch so zu gestalten, dass problematische Fremdstoffeinträge oder Abgrabungen bis in den Bereich möglicherweise unbekannte, mit dem Wasserschutzgebiet korrespondierenden Schichten- und Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden.

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

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

Das hydrogeologische Gutachten ist in der Anlage Bestandteil der Begründung.

4.5 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung

Lokale Auswirkungen auf die Luftqualität können bei Ausweisung eines gewerblichen Sondergebiets nicht ausgeschlossen werden.

Derzeit sind im Planungsgebiet keine wesentlichen, in die Luft mit Schadstoffen stark emittierenden Betriebe vorhanden. Erhebliche, nachteilige Auswirkungen durch den Fahrverkehr können durch die Standortwahl mit überörtlichen Anschlüssen an das Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten weitgehend vermieden werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung liegt vom beauftragten Büro AB Consultants ein Immissionsschutztechnisches Fachgutachten vor.¹⁰

In der Zusammenfassung ist festzustellen:

Nach den Ergebnissen der Abschätzung ist eine relevante Emission nur für NO₂ zu erwarten.

Da es sich bei dem Logistikzentrum nicht um einen Betrieb handelt, der auch Schüttgüter handhabt, ist eine erheblich nachteilige Emission von Staub nicht zu erwarten. Eine Betrachtung der Staubimmissionen nach VDI 3790 Blatt 3 und Blatt 4 ist daher nicht erforderlich. Staubemissionen beschränken sich in der Ursache auf den zu erwartenden Kfz-Verkehr und sind im wesentlichen vernachlässigbar.

Die nach TA Luft gültigen Jahresmittelwerte für NO₂ und Staub PM 10 werden sicher eingehalten. Auch eine Überschreitung der erlaubten Anzahl von Tagen mit Tagesmittelwerten größer als 50 µg/m³ für Feinstaub PM 10 oder eine Überschreitung der Anzahl von Stundenmittelwerten größer 200 µg/m³ für NO₂ ist nicht zu befürchten. Die Aussage bleibt auch gültig bei Berücksichtigung der Summe aus Vorbelastung inklusive Zusatzbelastungen, erstens aus dem Bahnhofsbetrieb und, zweitens aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Sondergebiets.

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

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

4.6 Gefahrenstoffe, Emissionen, menschliche Gesundheit

Auswirkungen durch **Emissionen** sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Im Planaufstellungsverfahren war eine entsprechende schalltechnische Kontingentierung erforderlich, um für die

¹⁰ Dipl. Physiker Dipl. Umweltwissenschaftler INGENIEURDIENSTLEISTUNGEN Dr. Bernd Zellermann (Februar 2020): Abschätzung der Immissionsbelastungen für den Standort Wiesau zum Projekt „Bebauungsplanverfahren Interkommunales Sondergebiet“, Anlage zur Begründung

nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen ausreichend **Lärmschutz** zu berücksichtigen. Lokale Auswirkungen auf die Luftqualität können bei Ausweisung des Sondergebiets nicht ausgeschlossen werden. Auf die entsprechenden, gesonderten Gutachten (Lärmschutz und Luftreinhaltung) in der Anlage und den Umweltbericht wird verwiesen.

Derzeit sind im Planungsgebiet keine wesentlichen, in die Luft mit Schadstoffen stark emittierenden Betriebe vorhanden. Erhebliche, nachteilige Auswirkungen durch den Fahrverkehr können durch die Standortwahl mit überörtlichen Anschlüssen an das Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrten weitgehend vermieden werden.

Auswirkungen auf das **Gefahrenpotenzial durch den Umgang mit Schadstoffen** können bei einem möglichen gewerblichen Sondergebiet Logistik nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.7 Kulturgüter

Denkmäler sind im Planungsgebiet und im direkten Anschluss nicht betroffen. Der spätmittelalterliche Pechofen nordwestlich der Planungsfläche wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung nicht in erheblichem Umfang betroffen sein.

4.8 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Wirkbereich nicht vorhanden.

4.9 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne

Auswirkungen auf die **Forst- und Landwirtschaft** sind durch die Ausgleichsflächenbereitstellung und die Erhaltung der vorhandenen Wegeverbindungen nicht im erheblichen Umfang zu erwarten.

Auswirkungen können sich durch die im **Waldfunktionsplan** festgelegten Waldfunktionen ergeben. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist eine weitgehende Rodung der bestehenden Waldflächen erforderlich. Durch diese Nutzungsänderung (Rodung) wird im Rahmen der Konzentrationswirkung des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG ein eigenes Verfahren zur Rodungserlaubnis durch einen wirksamen Bebauungsplan ersetzt. Voraussetzung hierzu ist, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die materiell-rechtlichen Vorgaben des BayWaldG zur Rodung ausreichend im Rahmen der Abwägung eingestellt und berücksichtigt werden.

Im Verfahren war in der Abwägung prüfen, ob der Planung entgegenstehende, nicht ausräumbare rechtliche Hindernisse von erheblichem Gewicht durch die Festlegung der Waldfläche im Waldfunktionsplan ergeben.

Unüberwindbare Planungsschranken sind derzeit nicht erkennbar, da die Umsetzung der Ziele der Raumordnung (zur Entwicklung eines interkommunalen Sondergebiets gewerbliche Logistik am Standort) einer abwägenden Betrachtung grundsätzlich nicht unterliegt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bei der konkreten Ausformulierung der Ziele der Raumordnung im Rahmen der Abwägung durch die örtliche Festlegung der zukünftigen Nutzungen der Belang der Waldfunktionen ausreichend zu ermitteln und entsprechend gewichtet in die weitere Abwägung einzustellen.

Die im Plangebiet bestehenden Waldflächen sind im **Waldfunktionsplan** mit den Funktionen **lokaler Immissionsschutz und Landschaftsbild** beinhaltet.

Die Definition **lokaler Immissionsschutz** dient dazu, schädliche Einwirkungen durch Gase, Stäube oder Aerosole auf zu schützende Bereiche wie Siedlungen, Erholungsgebiete sowie Land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Die Waldflächen liegen in der Regel

zwischen den Emittenten und den schutzbedürftigen Objekten. In der Abwägung war zu berücksichtigen, dass große Teile der Waldflächen durch den Käferbefall im Jahr 2019 bereits beseitigt werden mussten.

Die bestehenden Industriebetriebe zwischen der Waldfläche und der Bahnlinie waren in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg als emittierende Betriebe zu bezeichnen. Durch den industriellen Strukturwandel und die Aufgabe der industriellen Nutzung der wesentlichen, emittierenden Betriebe in den vergangenen Jahren nahm die Schutzwirkung der Waldfläche gegenüber den nächstgelegenen, schutzwürdigen Objekten deutlich ab.

Durch die vorherrschenden Westwind lagen können die westlich der Bahn liegenden Wohngebiete nicht als Schutzobjekt bezeichnet werden. Als östlich der Waldfläche liegende Schutzobjekte kommen somit nur landwirtschaftliche Nutzflächen im Wesentlichen in Betracht. Die Bedeutung dieser Waldfunktionen ist somit (auch wegen des Käferbefalls und gegebenenfalls nicht standortgerechte Bestockung) deutlich reduziert und als gering einzuschätzen. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Belange war festzustellen, dass der Erhalt des Waldes im Rahmen der Abwägung für die Luftreinhaltung nicht von derartig hoher Bedeutung war, dass eine Rodung grundsätzlich nicht in Betracht käme.

Wald mit besonderer Bedeutung für das **Landschaftsbild** dient der Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft. Die Waldfunktionen wird vor allem für das Landschaftsbild prägende Lagen und weithin sichtbare Waldränder vor allem in waldarmen Gebieten festgestellt.

Wiesau liegt als zentraler Ort innerhalb eines größeren Waldgebietes in einer erkennbaren Rodungsinsel:

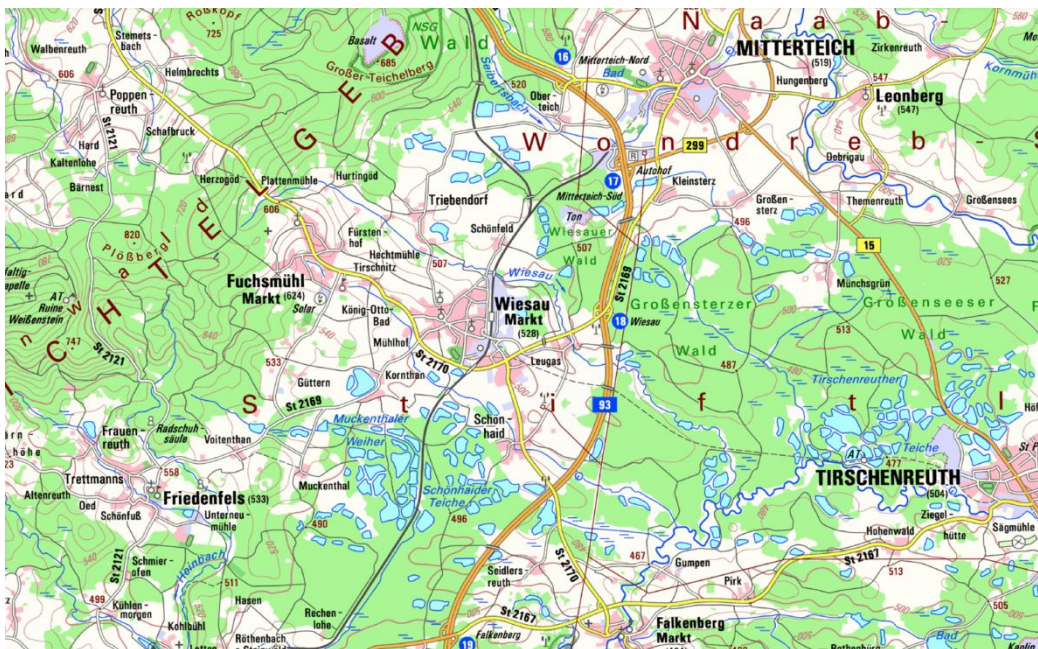


Abb: Lage von Wiesau innerhalb größerer Waldkomplexe, Quelle: BayernAtlasPlus

Im Wirkbereich der Planung sind im gesamten Gemeindegebiet und den angrenzenden Flächen größere, zusammenhängende Waldflächen und damit auch längere Waldrandstrukturen durchaus vorhanden. Die betroffene Waldfläche „Gstaadach“ ist als eine verbliebene Restinsel zwischen den südöstlichen Ausläufern des Fichtelgebirges und dem Großensterzer Wald im Bereich der Wondreb-Senke zu bezeichnen.

Landschaftsprägende Wirkung entfaltet diese Waldinsel vor allem Richtung Osten in die Tal-senke der Wiesau. Zudem besteht durch den vorhandenen Waldteich eine für das Stiftland typische Landschaftssituation.

Die landschaftliche Situation zum Wiesautal hin ist im direkten Umfeld jedoch durch die zum Teil großflächigen, auffälligen landwirtschaftlichen Nebengebäude im Bereich Leugas vorge-prägt.

Die Auswirkungen auf die betroffene Waldfunktion Landschaftsbild können aus Sicht der Marktgemeinde Wiesau durch eine ausreichende Randeingrünung am östlichen Rand des Ge-biets kompensiert werden.

Ein Ersatz und Ausgleich der betroffenen Waldfunktionen erscheint im Rahmen der Abwägung grundsätzlich möglich.

4.10 Wirtschaft, Arbeitsplätze, Personen- und Güterverkehr und Rohstoffsicherung

Durch die Entwicklung der interkommunalen Sonderbauflächen sind positive Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange des Güterverkehrs zu erwarten. Im direkten Umfeld der Gewerbebaufläche ist eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Durch die direkte Anbindung an den Güterumschlag am Bahnhof Wie-sau sowie den Anschluss an die Autobahn A 93 ohne Ortsdurchfahrten sind erhebliche Auswir-kungen auf die Wohnbevölkerung nicht zu erwarten. Die angestrebte Zentralisierung des Wa-renumschlag kann an den Produktionsstandorten einzelner Gewerbebetriebe der am inter-kommunalen Projekt beteiligten Kommunen zur Verkehrsreduzierung beitragen, da bisher der Warenumsschlag durch die dezentrale Logistik häufig zu konfliktträchtigen Verkehr im Randbe-reich von Wohnnutzungen führt.

Belange der Rohstoffsicherung sind durch die Planungsfläche nicht betroffen.

4.11 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vor-kommenden Arten der folgenden drei 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 bis-her nicht erlassen. Weitere Arten wurden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betrof-fenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

Für die Planungsfläche erfolgte die Erhebung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durch einen geeigneten Biologen im Jahr 2017. Das Ergebnis der gesonderten artenschutz-rechtlichen Prüfung lautet (im Anhang beigelegt):¹¹

¹¹ Büro GENISTA, Februar 2020: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet "gewerbliche Logistik" mit Änderung "Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost" Gemeinde Wiesau

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

Das Waldgebiet der Planungsfläche ist intensiv forstwirtschaftlich genutzt und weist nach Angaben des Biologen keine überdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse auf. Es wurden 9 Fledermausarten festgestellt. Im Umfeld sind 10 bis 15 Fledermausarten zu vermuten. Durch die festgestellten Quartierbäume ergibt sich ein Ausgleichsbedarf der durch Fledermauskästen oder andere geeignete Maßnahmen (wie Waldumbau) an geeigneten Stellen ausgeglichen werden kann.

Mit weiteren Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. Baumschläfer, Haselmaus, Birkenmaus, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Wildkatze) ist im Wirkraum nicht zu rechnen, da diese hier nicht vorkommen, keine entsprechenden Habitate vorhanden sind, keine Nachweise dieser Arten aus dem Umfeld vorliegen bzw. kein Vorkommen durch die Erhebungen bestätigt werden konnten.

Am bestehenden Waldteich, ca. 250 m nordwestlich gelegen, ist das Vorkommen des Bibers dokumentiert. Durch den Erhalt des Teiches können erhebliche Auswirkungen weitgehend vermieden werden. Eine Beeinträchtigung ist hier nicht zu erwarten.

Kriechtiere und Lurche konnten bei den Erhebungen nicht nachgewiesen werden. Bei der Zauneidechse liegen zwei Altnachweise aus der Artenschutzkartierung aus dem Jahr 2005 vor. Aufgrund der suboptimalen Lebensräume entlang des westlichen Waldrandes sind vermutlich keine oder nur Einzelexemplare potentiell vorzufinden.

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

Im Planungsbereich und Umfeld konnten insgesamt 56 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon traten mind. 50 Arten als Brutvögel oder mögliche Brutvögel in Erscheinung. Bei den restlichen Arten handelte es sich überwiegend um Nahrungsgäste. Im eigentlichen Eingriffsbereich konnten 33 Arten als mögliche Brutvögel bestätigt werden. Für die Arten, welche ausschließlich außerhalb des Planungsgebietes vorkommen bestehen keine Beeinträchtigungen.

Für Schwarzspecht und Waldlaubsänger müssen spezielle Maßnahmen ergriffen werden, um die lokale Population nicht zu gefährden. Durch die Rodung und Verlust an Höhlenbäumen müssen entsprechende Vogelnistkästen an geeigneten Stellen im Umfeld angebracht werden und neue Habitate geschaffen werden.

Durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

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

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind gem. Biologen¹² durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Eine ausführliche Beschreibung ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang aufgeführt. Nachfolgende Auflistung ist eine kurze Zusammenfassung:

¹² Büro GENISTA, Februar 2020: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet "gewerbliche Logistik" mit Änderung "Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost" Gemeinde Wiesau

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Einsatz von Halogen- oder LED-Schweinwerfern bzw. Lichtquellen
- Entfernung von (potentiellen) Fledermaus-Quartiersbäumen außerhalb der Sommerquartierphase
- Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit

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

- Anbringung, Kontrolle und Wartung von 39 Fledermauskästen im Umfeld
- Anbringung, Kontrolle und Wartung von 20 Vogelnistkästen im Umfeld
- Neubegründung von Laubwaldbeständen (für Waldarten wie Schwarzspecht und Waldlaubsänger)

4.11.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-CaseAnnahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter den genannten Voraussetzungen von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung nach derzeitigem Stand, bei Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen nicht entgegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Versiegelung und Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

Eine Festsetzung von Vermeidungsmaßnahme wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.

5. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

5.1 Leitziele grünordnerischer Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum und einzubinden und eine Mindestdurchgrünung sowie Eingriffsminimierung sicherzustellen.

5.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

5.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Der Geltungsbereich der vorgesehenen Sondergebietsausweisung mit Erschließungsstraße und geplanten Grünflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Fichtenwald und nadelholzdominierte Waldbestände, durchschnittlicher Wirtschaftswald mit typischer Artenzusammensetzung, Baumhöhlendichte überschaubar	mittel
	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	niedrig
Boden	Dauerbewuchs durch Grünland und Wald/Gehölzflächen, Wald mit Waldfunktionen lokaler Klimaschutz und Landschaftsbild, Wasserspeicher	mittel - hoch
Wasser	Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand, Versickerungsleistung weitgehend schlecht (schwerer Lehm bis sandiger Lehm), Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund Dauerbewuchses (Grünland, Wald/Gehölzflächen), keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiet im Wirkungsbereich	mittel
Klima/Luft	Flächen mit Klimaausgleichsfunktion -Waldfläche als Frischluftproduktion, Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche in geringem Umfang, Wald- und Gehölzflächen besitzen Bedeutung für das Lokalklima	mittel
Landschaftsbild	Waldfläche als landschaftsprägendes Element zwischen Wiesau (Gewerbe) und Ortsteil Leugas, Waldfunktion Landschaftsbild, leichte Hanglage zum Tal der Wiesau hin, wenig Fernwirkung, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Siedlungen, Wege, Freileitungen und Gewerbeflächen im Westen (Ortsrandbereich), abwechslungsreicher Landschaftsausschnitt mit verschiedenen Nutzungen, leicht bewegtes Relief, Erholungsfunktion durch Siedlungsflächen eingeschränkt	mittel
Zusammengefasst:		
Gehölz und Waldflächen		mittel
Landwirtschaftlich genutzte Flächen		niedrig

5.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Als Eingriffsflächen werden die Sondergebietsflächen, die festgesetzten Verkehrsflächen und das geplante Regenrückhaltebecken angesetzt.

Der vorliegende Entwurf überlagert den Bebauungsplan "Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost" am westlichen Rand seines Geltungsbereiches, hier war durch den Ursprungsbebauungsplan Grünflächen festgesetzt, die jedoch durch den vorliegenden Entwurf nun überplant werden. So entstehen neue überbaubare Flächen, die nun in die Eingriffsregelung mit einbezogen werden. Die Erschließungsstraße wird ab Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost" als neue Eingriffsfläche einbezogen, da durch den angrenzenden bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan hier bereits Baurecht besteht und somit keine neuen Eingriffsflächen in diesen Bereich hinzukommen. Des weiteren wird der Umfang des geplanten Regenrückhaltebeckens am westlichen Rand des vorliegenden Bebauungsplanes als technisches Element in die Eingriffsregelung mit einbezogen.

Die festgesetzten übrigen Grünflächen sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen im Bereich des Sondergebietes 2 werden nicht in die Eingriffsregelung einbezogen

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Eingriffsflächen	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor (Spanne)	gesamter Ausgleichsflächenumfang in m ²
Gesamt : 139.496 m² <i>davon</i>			
Waldfläche	126.574	0,8 *	101.259
Intensivlandwirtschaft	10.595	0,4 **	4.238
		SUMME	105.497 m²

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

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

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich ein Ausgleichsflächenumfang von insgesamt: **105.497 m²**.

5.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen

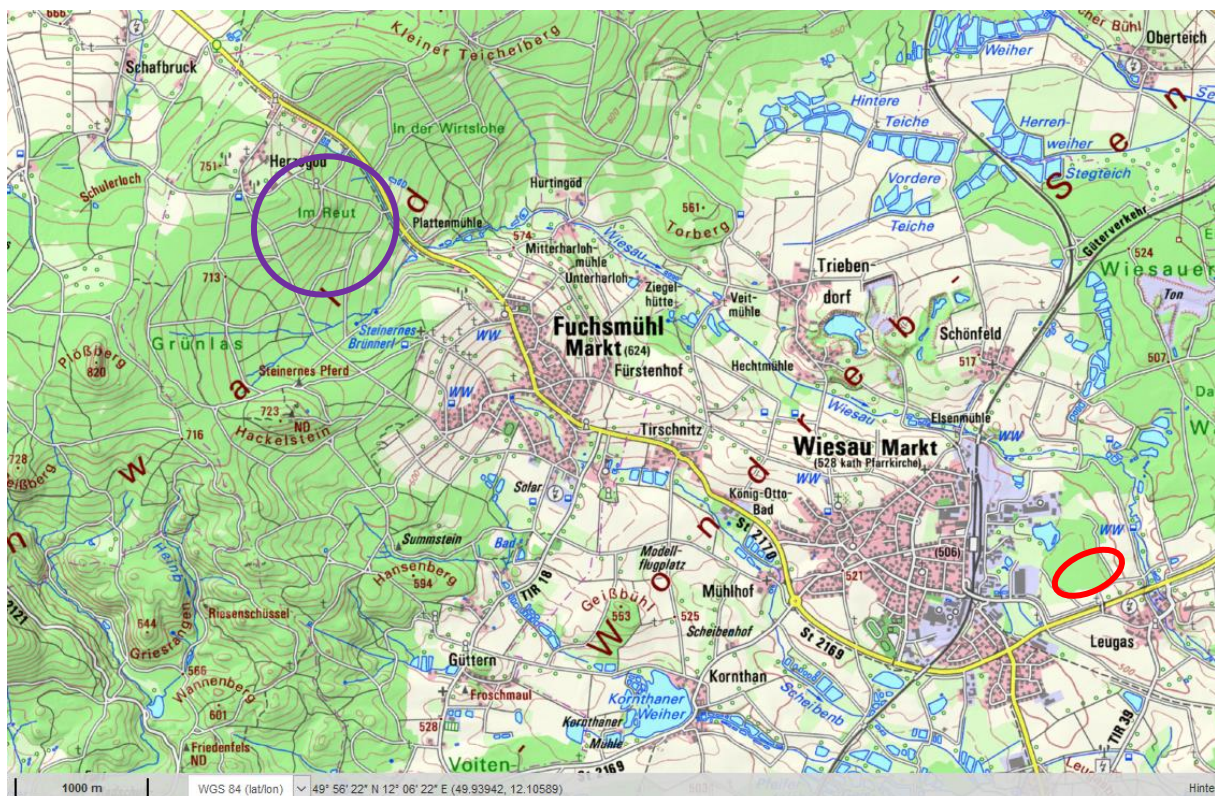
Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen ist innerhalb des Bebauungsplanes am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt. Hier wird neben einer üppigen Eingrünung auch Strukturen für Zauneidechse und Kreuzotter angelegt. Die interne Ausgleichsfläche hat eine Größe von 5.636 m², somit sind noch **99.861 m² an externen Ausgleichsflächen** zu erbringen.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Gemeindegebietes Wiesau. In diesem Fall ist aufgrund der fehlenden Ermächtigung für bauleitplanerische Festsetzungen außerhalb des eigenen Gemeindegebietes eine vertragliche Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag erforderlich. Auf Grundlage von § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein festsetzungsersetzender städtebaulicher Vertrag vorgesehen.

Die Gemeinde darf einen solchen Vertrag ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB zugrunde liegen. Art und Umfang des Ausgleichs und somit auch die Ausgleichsfläche sind hinreichend zu bestimmen. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan ist die Bereitstellung und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf einer hinreichend bestimmten Ausgleichsfläche auch eigentumsrechtlich dauerhaft zu sichern.

Für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Umsetzung durch die planaufstellende Kommune in Abstimmung mit dem am interkommunalen Projekt beteiligten Kommunen sowie der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth. Für die externen Ausgleichsflächen ist eine vertragliche Regelung zwischen dem kommunalen Grundeigentümer (Stadt Augsburg) und der interkommunalen Zusammenarbeit des Bebauungsplanes, federführend durch den Markt Wiesau, vorgesehen. Durch das kommunale Grundeigentum der Ausgleichsfläche sind die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend dauerhaft gesichert. Der Vollzug zur Aufwertung der Ausgleichfläche sowie die weiteren, dauerhaften Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Bereich der großflächigen Waldflächen zwischen Herzogöd und Fuchsmühl (Bereich „Im Reut“). Hier wird der bestehende, ökologisch minderwertige Nadelwald in ökologisch hochwertigere, strukturreiche Laubmischwaldbestände, unter Berücksichtigung des Klimawandels, umgebaut.



Lage Eingriffsfläche (rot) und externe Ausgleichsflächen (lila), Ausschnitt TK aus BayernAtlasPlus, o.M.

5.2.4 Aufwertungsmaßnahmen

im wesentlichen sind auf den Waldflächen 2 verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

- Auf einem Flächenumfang von ca. 8 ha ist ein Waldumbau zu einem klimaangepassten Laubmischwald durch Sonderbaumarten vorgesehen (Maßnahmenvariante „gelb“).

- In einem Flächenumfang von 2,5 ha ist eine Prozessschutzmaßnahme auf Nassstandorten (Maßnahmenvariante „blau“), vorgesehen.

Die Aufwertung von bestehenden Waldflächen dient auch dem Planungsgrundsatz, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang bei Bauleitplänen beanspruchen zu müssen.

Der Gesamtflächenumfang der vorgesehenen Maßnahmen umfasst ca. 10,5 ha und ist für den extern erforderlichen, städtebaurechtlichen Ausgleich von knapp 10 ha Umfang somit ausreichend.

Fl. #	Größe [m²]	Waldort	Gmkg. Fuchsmühl Fl.Nr.	Gesamtfl. Fl.Nr. [m²]	Variante
1	1.900	I 7b° Grünlas	676/0	1.900	Seltene Baumarten
2	1.500	I 7b° Grünlas	678/1	1.500	
3	2.000				
4	3.000				
5	3.500				
6	3.500				
7	600				
8	3.000				
9	3.000				
10	3.500				
11	5.000				
12	600				
13	2.000				
14	1.000	I 7b° Grünlas	678/0	30.700	
15	2.400				
16	2.000	I 8° Neuwiese	680/0	4.400	
17	2.000				
18	1.200				
19	700				
20	1.500				
21	2.000				
22	7.000				
23	800				
24	900	I 6a° Kaiserin			
25	1.000				
26	1.000				
27	1.500	I 6b° Kaiserin	684/0	19.600	
28	2.000	I 5b² Schramloh			
29	4.000	I 5b° Schramloh			
30	1.200	I 5a° Schramloh	728/0	7.200	
31	900				
32	1.800				
33	1.200	I 3¹ Wirtsloh			
34	1.400	I 3° Wirtsloh			
35	1.800	I 3⁴ Wirtsloh	782/3	7.100	
36	1.300	I 3¹ Wirtsloh	760/0	1.300	
37	1.200	I 3⁴ Wirtsloh	784/0	1.200	
38	1.500+100		603/4	1.600	
39	1.000-100				
40	1.000	II 5a¹ Hansenberg	604/0	1.900	
41	800				
42	800	II 5a³ Hansenberg	640/1	1.600	
43	18.000	I 5a² Schramloh	728/0	18.000	Prozessschutz
44	7.000	I 9² Alter Schlag	1030/0	7.000	auf Nass-StaO
Sa.				105.000	

Abb.: Flächenübersicht der externen Aufwertungsmaßnahmen

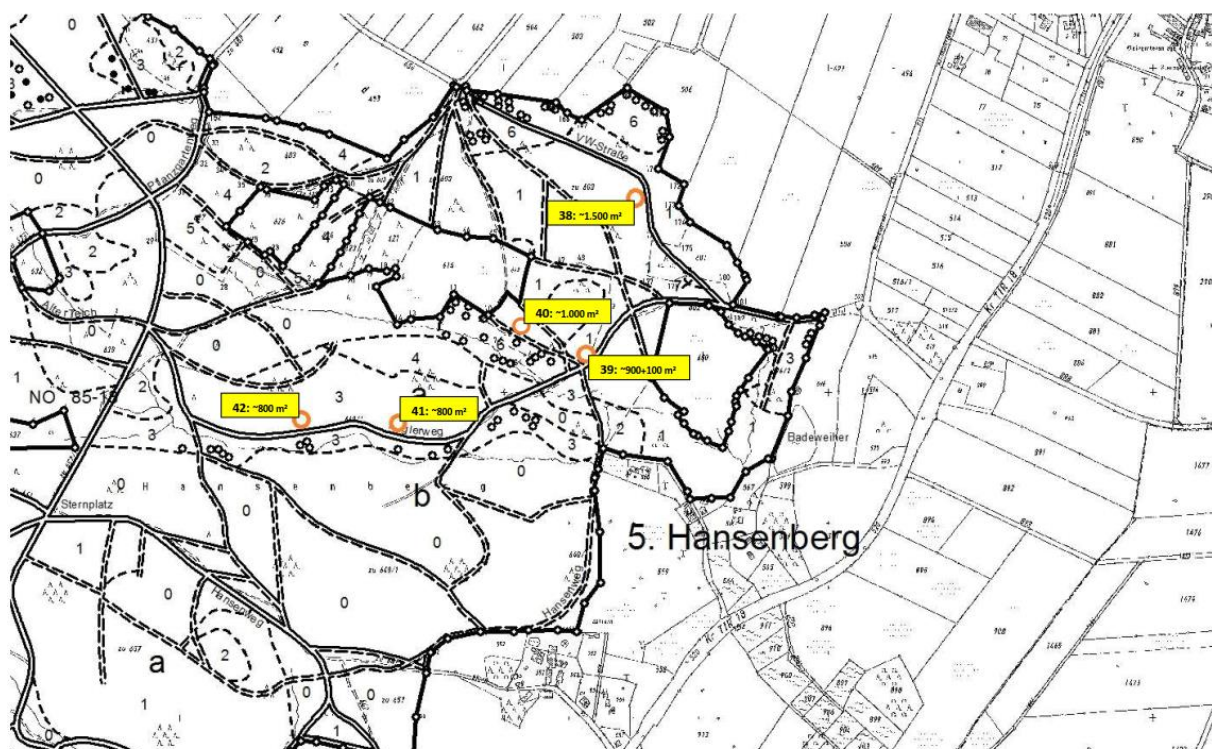
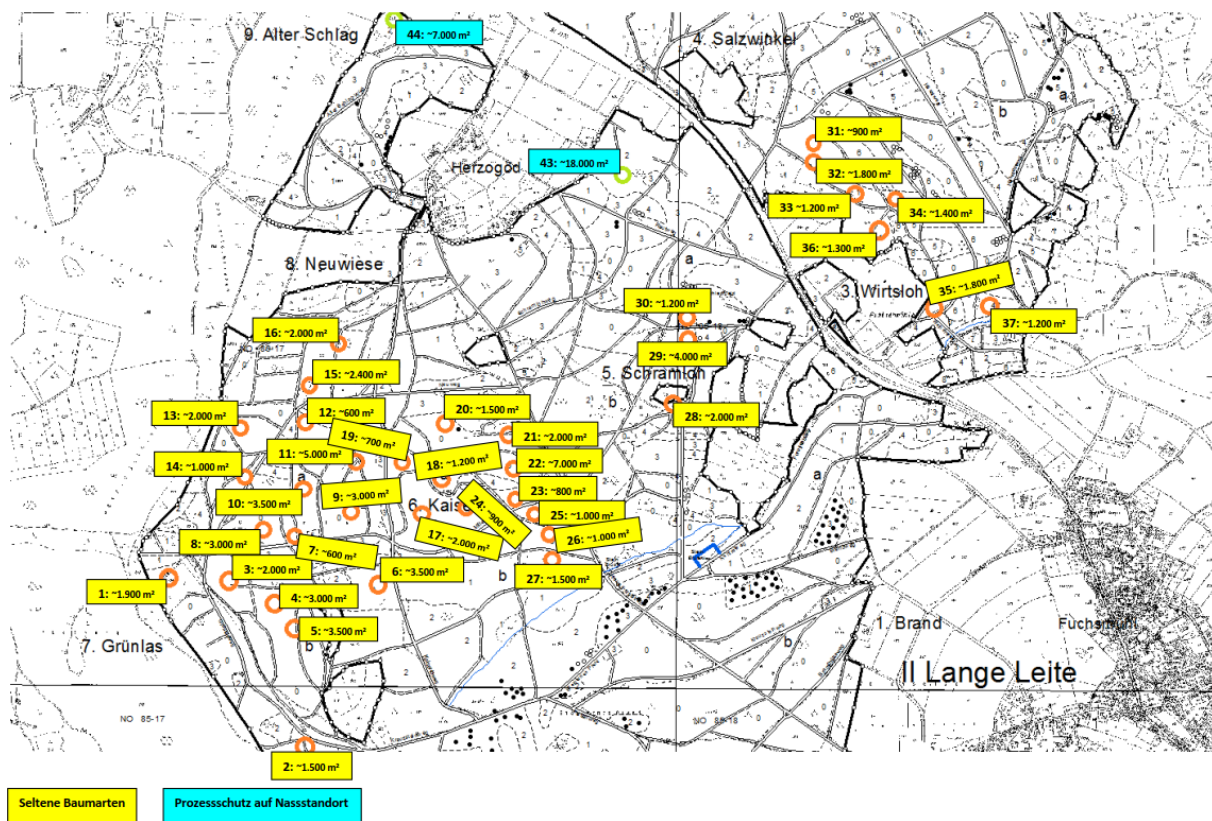


Abb.: Maßnahmenübersichtskarte, o. M.

Maßnahmen „gelb“

- Abnutzung der Vorbestockung (labile Fichtenreinbestände) mit Neukultur und geeigneten Wildschutzverfahren (Zaun, bei Kleinfläche auch Einzelschutz)

Bei den Maßnahmen sind auch Baumarten vorgesehen, die besonders gegen die Widrigkeiten des Klimawandels gewappnet sind, die aber weiterhin von außerordentlich hoher ökologischer Bedeutung (da sehr selten bzw. besondere Lebensraumtypen) sind. Gekoppelt sind diese Baumarten – bei entsprechender Pflege – mit hohem ökonomischen Wertschöpfungspotenzial.

Die Flächen für Sonderbaumarten liegen weitgehend auf Basaltstandorten. Folgende Baumarten stehen insbesondere zur Disposition (prioritäre Listung):

- Vogelkirsche
- Elsbeere
- Eiche (Nassstandorte!)
- Wildbirne und –apfel
- Eibe
- Edelkastanie
- Mehlsbeere
- Speierling
- Nuss spec.
- Zwetschge

Die genannten Baumarten passen im Zeichen einer Klimaerwärmung aber auch hinsichtlich den standörtlichen Voraussetzungen (gutes Nährstoffdargebot beim Basalt) gut in den Kontext progressiver Forstwirtschaft. Da es sich fast ausnahmslos um eindeutige Lichtbaumarten handelt, müssen entsprechende Freifächensituationen geschaffen werden. Da es sich bei der Ausgangsbestockung um in der Regel reine, meist verlichtete und geschädigte Fichten-Altbestände handelt, werden diese abgenutzt.

Die Maßnahme ist damit aktuell forstlich durchaus drastisch, langfristig aber aufgrund der Wandelung einer standörtlichen Fehlbestockung (Fichte auf Basalt) zu einer „ökologischen Maximalbestockung“ ein Gewinn. Aufgrund sehr hoher Borkenkäferschäden entstehen aktuell ohnehin große Freiflächen. Diese Variante impliziert im Vergleich zu allen anderen denkbaren Maßnahmen die höchste ökologische Wertschöpfung. Sie hebt sich qualitativ deutlich ab von den normalen Vorgaben der Forsteinrichtung, die allenfalls die zukünftige Implementierung von „Standard-Baumarten“ (Buche, Ahorn, Tanne) vorgibt. Die Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen damit geeignet und anrechenbar.

Maßnahmen „blau“

Geschädigte Eschenbestände auf feuchten und vernässten Standorten werden aus der Nutzung genommen. Es ist ein Nutzungsverzicht für Esche und Erle vorgesehen. Die Flächen werden aus der forstlichen Produktion genommen, eine ökonomische Wertschöpfung erfolgt nicht mehr. Die Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen damit geeignet und anrechenbar.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Einleitung

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

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

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

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

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich vorrangig auf die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Im Vorentwurf waren Flächen beinhaltet, für die bereits Baurecht durch genehmigte Bebauungen/Nutzungen bzw. rechtsgültige Bebauungspläne östlich der Bahnlinie bestand. Hier konnte davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen erheblichen Belange auf die Schutzgüter auftreten werden. Die Flächen wurden weitestgehend herausgenommen. Ebenso entfallen sind die nördlichen und nordöstlichen Flächen um den bestehenden Weiher sowie die im Wasserschutzgebiet gelegenen Flächen.

Somit hat sich der Geltungsbereich zum Entwurf wesentlich verkleinert.

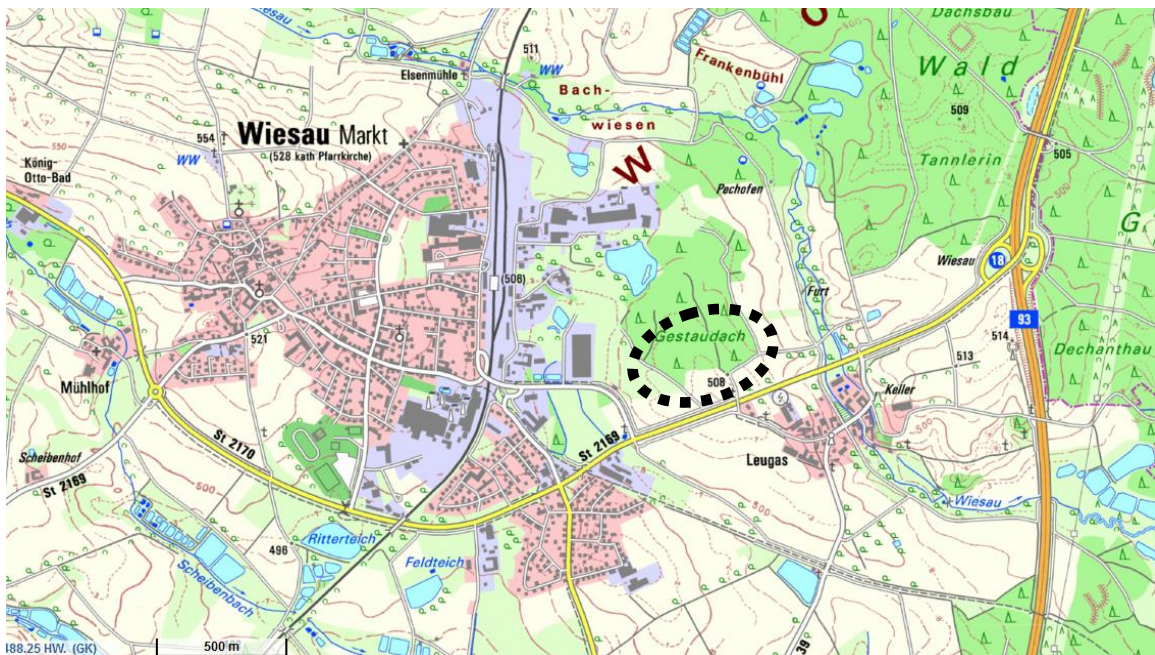
6.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Wesentliche Ziele

Ziel der vorliegenden Planung ist es, in interkommunaler Zusammenarbeit die Konzentration einer gewerblichen Logistikfläche für ortsansässige, flächenintensive Betriebe im Anschluss an die bestehenden Gewerbebauflächen östlich der Bahnlinie in Wiesau zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da bereits konkrete Anfragen für den Geltungsbereich vorliegen. Inhalt des Bebauungsplanes ist im wesentlichen ein Sondergebiet für gewerbliche Logistik mit Verkehrsflächen und Grünflächen.

Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Planungsbereich umfasst insgesamt 15,21 ha.



Lage der Planfläche (TK- Ausschnitt aus BayernAtlas Plus)

6.2.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotopen 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.

6.2.2 Ziele des Landschaftsplans

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Wiesau aus dem Jahr 2006 sind im Geltungsbereich Flächen für Wald und Landwirtschaft dargestellt.

Desweiteren wurden die Waldfunktionen Landschaftsbild und Immissionsschutz nachrichtlich im FNP mit LP dargestellt. Weitere Maßnahmen/Hinweise sind nicht enthalten.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet Sonnenenergienutzung im Parallelverfahren ausgewiesen. Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht, bzw. der Landschaftsplan beinhaltet für den Planungsbereich selbst keine direkten Zielaussagen.

Allgemein wird in der landschaftsökologischen Einheit 4 – schwach geneigte Lagen der tertiären Ton-, Sand- und Schotterablagerungen von

- Förderung des Laubholzanteils in den Wäldern
- Schutz kleinteiliger, naturnaher Bestände z.B. im Bereich der Weiherplatte östlich Kornthan
- Eingrünung von Ortsrändern durch Obstwiesen, Gehölzpflanzungen in Ortsteilen
- Erhalt einer extensiven Teichwirtschaft, Sicherung von Feuchtbiotopen
- Renaturierung begradigter Bachläufe anstreben
- Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten bei Ausweisung von Baugebieten
- Renaturierung von Tonabbaugruben, Möglichkeiten für natürliche Sukzession und naturschutzfachliche betreute Entwicklung
- Förderung extensiver Landnutzungsformen

gesprochen.¹³

6.2.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

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

Für den Markt Wiesau sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.¹⁴

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Tirschenreuth formuliert für den Änderungsbereich im Marktgemeindegebiet Wiesau folgende Ziele und Maßnahmen¹⁵:

Feuchtgebiete:

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

¹³ Landschaftsplan Wiesau, Erläuterung, S. 11f, Fassung 28.03.2006

¹⁴ <http://www.wiesau.de/rathaus-buergerservice/ortsrecht/>

¹⁵ Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Lkrs. Tirschenreuth, Stand Juni 2003, Themenkarten 2.1 Feuchtgebiete, 2.2 Gewässer, 2.3 Trockenstandorte, 2.4. Wälder und Gehölze

Gewässer:

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

Trockenstandorte:

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

Waldfunktion

Die im Plangebiet bestehenden Waldflächen sind im **Waldfunktionsplan** mit den Funktionen **lokaler Immissionsschutz und Landschaftsbild** beinhaltet.

Die Definition **lokaler Immissionsschutz** dient dazu, schädliche Einwirkungen durch Gase, Stäube oder Aerosole auf zu schützende Bereiche wie Siedlungen, Erholungsgebiete sowie Land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden. Die Waldflächen liegen in der Regel zwischen den Emittenten und den schutzbedürftigen Objekten. In der Abwägung war zu berücksichtigen, dass große Teile der Waldflächen durch den Käferbefall im Jahr 2019 bereits beseitigt werden mussten.

Die bestehenden Industriebetriebe zwischen der Waldfläche und der Bahnlinie waren in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg als emittierende Betriebe zu bezeichnen. Durch den industriellen Strukturwandel und die Aufgabe der industriellen Nutzung der wesentlichen, emittierenden Betriebe in den vergangenen Jahren nahm die Schutzwirkung der Waldfläche gegenüber den nächstgelegenen, schutzwürdigen Objekten deutlich ab.

Durch die vorherrschenden Westwindlagen können die westlich der Bahn liegenden Wohngebiete nicht als Schutzobjekt bezeichnet werden. Als östlich der Waldfläche liegende Schutzobjekte kommen somit nur landwirtschaftliche Nutzflächen im Wesentlichen in Betracht. Die Bedeutung dieser Waldfunktionen ist somit (auch wegen des Käferbefalls und gegebenenfalls nicht standortgerechte Bestockung) deutlich reduziert und als gering einzuschätzen. Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Belange war festzustellen, dass der Erhalt des Waldes im Rahmen der Abwägung für die Luftreinhaltung nicht von derartig hoher Bedeutung war, dass eine Rodung grundsätzlich nicht in Betracht käme.

Wald mit besonderer Bedeutung für das **Landschaftsbild** dient der Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft. Die Waldfunktionen wird vor allem für das Landschaftsbild prägende Lagen und weithin sichtbare Waldränder vor allem in waldarmen Gebieten festgestellt.

Wiesau liegt als zentraler Ort innerhalb eines größeren Waldgebietes in einer erkennbaren Rodungsinsel:

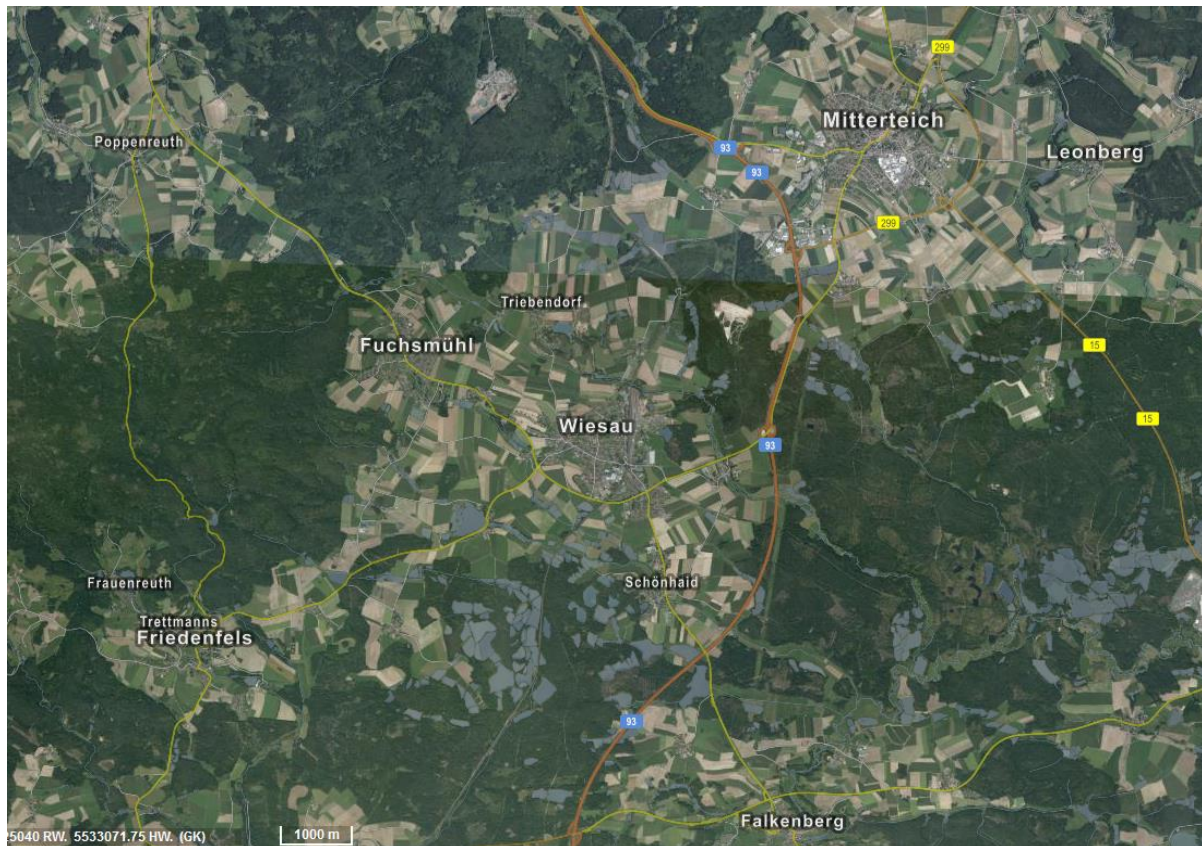


Abb: Lage von Wiesau innerhalb größerer Waldkomplexe, Quelle: BayernAtlasPlus

Im Wirkungsbereich der Planung sind im gesamten Gemeindegebiet und den angrenzenden Flächen größere, zusammenhängende Waldflächen und damit auch längere Waldrandstrukturen durchaus vorhanden. Die betroffene Waldfläche „Gstaudach“ ist als eine verbliebene Restinsel zwischen den südöstlichen Ausläufern des Fichtelgebirges und dem Großensterzer Wald im Bereich der Wondreb-Senke zu bezeichnen.

Landschaftsprägende Wirkung entfaltet diese Waldinsel vor allem Richtung Osten in die Tal-senke der Wiesau. Zudem besteht durch den vorhandenen Waldteich eine für das Stiftland typische Landschaftssituation.

Die landschaftliche Situation zum Wiesautal hin ist im direkten Umfeld jedoch durch die zum Teil großflächigen, auffälligen landwirtschaftlichen Nebengebäude im Bereich Leugas vorge-prägt.

Die Auswirkungen auf die betroffene Waldfunktion Landschaftsbild können aus Sicht der Markt-gemeinde Wiesau durch eine ausreichende Randeingrünung am östlichen Rand des Ge-biets kompensiert werden.

Ein Ersatz und Ausgleich der betroffenen Waldfunktionen erscheint im Rahmen der Abwägung grundsätzlich möglich.

6.2.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Im Verfahren haben sich keine Änderungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten ergeben.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die Flächen um dem Weiher und aus dem festge-setzten Wasserschutzgebiet herausgenommen - der nordöstliche Waldanteil „Gstaudach“

wurde herausgenommen und der Geltungsbereich entsprechend der festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebietes angepasst.

Innerhalb der Planfläche erfolgte die Aktualisierung der amtlichen Biotopkartierung.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung.

Der Planbereich liegt an der Staatsstraße 2169 zwischen Leugas und Wiesau. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Acker und forstwirtschaftlich genutzt. Es grenzen Acker- Wald, Straßen sowie Gewerbe- und Industriegebiete an. Die westlichen Flächen, zwischen Bahnlinie und Planfläche sind weitgehend als gewerbliche Bauflächen genutzt. Zwischen den baulichen Anlagen bestehen noch einzelne Teilflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Teilbereiche sind als Lagerfläche genutzt. Einzelne Wohnnutzungen bestehen im Bestandsgebiet.

Die nächstgelegenen Siedlungsgebiete sind das Dorfgebiet in Leugas mit einer minimalen Entfernung von ca. 300 m und einer maximalen Entfernung von ca. 700 km. Die bestehenden Wohnnutzungen an der Schönhaider Straße in Wiesau liegen durchschnittlich mindestens 500 m von der Neuplanungsfläche entfernt. Die bestehenden Wohnnutzungen sind durch die Bahnanlagen sowie die bestehenden gewerblichen Betriebe und die vorhandenen Straßen vorbelastet. Im Ort Leugas bestehen Geruchsvorbelastungen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Die Flur ist dörflich geprägt und kaum vorbelastet. Umliegend befinden sich neben zahlreichen Teichketten Wald-, Gehölz-, Acker- sowie Grünlandflächen. 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. Am Ortsende von Leugas führen Sie über die Staatsstraße Richtung Tonwerkstraße durch Wiesau durch.

Die Planungsfläche ist topographisch nur leicht exponiert. Vom Talraum der Wiesau aus ist ein leicht ansteigender Talraum hin zur östlichen Kante des Planungsgebietes erwähnenswert. Das Orts- und Landschaftsbild von Osten aus kommend ist jedoch durch die bestehenden, zum Teil großflächigen landwirtschaftlichen Anlagen im Bereich Leugas sowie die Staatsstraße mit entsprechenden Geländeeinschnitten und Brückenbauwerken vorgeprägt. Von Wiesau aus kommend ist das bestehende Gewerbe und Industriegebiet westlich der Bahnlinie bis hin zum Waldgebiet „Gestaudach“ landschaftsprägend. Der westliche Teil der Planungsfläche ist durch die bestehenden Gewerbebetriebe vorgeprägt. Das Orts- und Landschaftsbild weist in diesem Bereich keine nennenswerten Qualitäten auf. Die größere Waldinsel an sich schirmt Wiesau auf Ostseite zur freien Landschaft ab. Auf der Planungsfläche selbst besteht geringfügig Fernwirkung in Richtung Süden, Osten und Westen, sobald der Wald gerodet ist. Allgemein handelt es sich um einen abwechslungsreichen Landschaftsausschnitt mit leicht bewegten Relief und Abfolge verschiedener Nutzungen mit unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind intensiv als Acker genutzt, die Waldfläche „Gestaudach“ ist als typischer Wirtschaftswald in Nutzung. Es bestehen nadelholzdominierende Waldbestände/Fichtenbestand, welche im letzten Halbjahr bzw. Jahr durch starken Borkenkäferbefall vor allem im mittleren Bereich des Waldes stark ausgelichtet werden musste.

Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG liegen nicht vor. Durch die Nutzung ist ein durchschnittliches Artenspektrum zu erwarten. Siehe hierzu **Kapitel 4.4** spezielle artenschutzrechtliche Belange. Durch einen Biologen konnten Fledermäuse, Vögel und in den angrenzenden extensiven Grünlandflächen seltene Schmetterlinge (Rote Liste Arten) kartiert werden. Die prüfungsrelevante Zauneidechse konnte nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Die Kreuzotter konnte ebenfalls nicht mehr vorgefunden werden. Aufgrund der vorhandenen Lebensräume und Beeinflussung der Habitate (Heranrücken durch Industrie nun und Gewerbe, Staatsstraße, Autobahn, Siedlungen, land- und forstwirtschaftliche Nutzung) kann innerhalb des Geltungsbereiches von einem durchschnittlichen Artenspektrum gesprochen werden.

Im Umfeld der Planungsfläche bestehen 2 Teiche. Der größere Waldteich besitzt am nordwestlichen Rand im Uferbereich eine größere Ablagerungsfläche. Er liegt zum Geltungsbereich etwa 88 m entfernt. Das Umfeld der Planungsfläche ist aufgrund seines Nebeneinander von extensiven und intensiven land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen, Stillgewässern mit Röhrichten/Seggen, Industriebrachen als teilweise artenreich zu bewerten. Entsprechende Vorkommen im Umfeld der Planfläche von seltenen Pflanzen- und Tierarten, sowie relevanten artenschutzrechtlichen Tierarten von Biber, Zauneidechse und Fledermäusen konnte eine Biologin im Jahr 2017 bestätigen.

Umliegende bestehende Hecken und Feldgehölze sind als Biotop gesetzlich geschützt und sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Kulturgüter oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

Im Nordosten grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet an „WV Wiesau, Brunnen VII, VIII, IX“. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Der Wald hat eine erhöhte Bedeutung als Wasserspeicher, sowie als Frischluftproduktion. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen besitzen als Kaltluftproduktionsflächen eine Bedeutung, zumal die Frisch- und Kaltluft entsprechend der Topographie folgend nach Leugas und Wiesau strömt. Der Hauptabfluss findet ins Tal der Wiesau statt, welches als Sammelgebiet und Frischluftbahn fungiert.

Die Planungsfläche ist vorrangig unversiegelt. Im Laufe des Verfahrens wurden mehrere Bohrungen und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Unter anderem Baugrunduntersuchungen, Isotophydrologische Untersuchung, hydrologische Untersuchung und ein Geotechnischer Bericht (entsprechend im Anhang zu finden). Aufgrund der wasserstauenden Bodeneigenschaften wurden viele Teiche und Teichgebiete, sogenannte Teichpfannen im Naturraum angelegt. So bestätigten auch die Untersuchungen das unterhalb des Oberbodens schwach kiesige Tone und Schluffe angetroffen wurden. Es treten unterschiedliche Einschaltungen nichtbindiger Böden (Sande und Kiese) in unterschiedlichen Tiefen und Mächtigkeiten auf. Tone und Schluffe können bis zur Endteufe in 7,0 m Tiefe noch anstehen. Die Oberkante der Sande und Kiese liegt bei Tiefen zwischen 1,4 und 6,1 m.

Die Tone und Schluffe besitzen im oberen Bereich eine steife bis halbfeste Konsistenz und sind hellbraun, braun und grau gefärbt. Im unteren Bereich, ab etwa 3,0 m Tiefe können die Tone und Schluffe eine weiche bis steife Konsistenz besitzen, was vermutlich auf die Schichtwasserführung der Sande und Kiese zurückzuführen ist. Die Konsistenz der angetroffenen Böden ist veränderlich und vom Wassergehalt abhängig. Der Wassergehalt der Böden kann jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. So kann eine Erhöhung des Wassergehaltes durch Wasserzutritt oder dynamische Belastung die Konsistenz deutlich verschlechtern, dabei ist eine Verschlechterung zu breiiger oder flüssiger Konsistenz nicht auszuschließen. In den nichtbindigen Böden des Homogenbereiches 2 (2 bis 4,5 m u. GOK) wurde Schichtenwasser angetroffen, welches sich im ungünstigsten Fall bis Geländeoberkante aufstauen kann.¹⁶ Das Baugrundgutachten hat das Grund- bzw. Schichtenwasser bei den Aufschlüssen in Tiefen bereits zwischen rund 0,5 m und 3,0 m unter derzeitiger Geländeoberkante erkundet. Teilweise wurden gespannte Wasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zu knapp 2 m angetroffen.¹⁷

¹⁶ Geotechnischer Bericht, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 28.08.2019, S. 11, 13f

¹⁷ Karl Geotechnik, Baugrunduntersuchung, Bericht 18.02.153, 30.07.2018, S.8

„Die angetroffenen Bohrwasserstände sind vermutlich keinem zusammenhängenden Grundwasserkörper zuzuordnen. Es handelt sich um Schichtenwasser, welches regional bzw. lokal begrenzt auf einer gering durchlässigen Schicht vorhanden ist. Dabei ist nicht auszuschließen, dass dieses nur zeitweise, z. B. nach stärkeren oder lang anhaltenden Niederschlägen, vorhanden ist. Dies bedeutet auch, dass sich im Untersuchungsgebiet auf gering durchlässigen Schichten zeitweise lokal begrenztes Schichtenwasser bilden kann, auch an bisher nicht erkundeten Stellen.“¹⁸

Es ist aufgrund der bindigen Böden von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.¹⁹

Angaben über Vorbelastungen oder Altlasten liegen derzeit nicht vor.

6.4 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 Waldflächen würden wie bisher einer intensiven, forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Derzeit ist durch den Befall mit Borkenkäfer in Teilbereichen die Walddeckung reduziert. Mit natürlicher Sukzession würde sich eine artenreiche Baumartenmischung einstellen.

6.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

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

6.5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

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

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

Bezüglich der Verkehrsprognose und prognostizierten angesetzten Fahrbewegungen im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Entsprechend der Verkehrsnachfrageprognose des Fachgutachters liegen die zu erwartenden Mitarbeiterzahlen sowie die zu erwartenden Fahrbewegungen des Schwerverkehrs somit im Minimum-Bereich der Best-Case Annahme. Siehe hierzu Kapitel 4.1.1 Verkehrsanbindung.

¹⁸ Geotechnischer Bericht, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 28.08.2019, S. 19

¹⁹ Hydrogeologisches Gutachten, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 05.02.2020, S. 9

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

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da das im Vorentwurf geplante Gewerbe- und Industriegebiet nicht weiterverfolgt wurde und stattdessen für den angefragten Bedarf nun ein Sondergebiet gewerbliche Logistik festgesetzt wird. Die für die Ansiedlung vorgesehenen Firmen haben ihre zu erwartenden Fahrbewegungen mitgeteilt, die Angaben wurden in der schalltechnischen Untersuchung, immissionsschutztechnisches Fachgutachten sowie in einer verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt. 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 Ortsdurchfahrten 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 durch die Rodung einer größeren Waldfläche geringfügig beeinträchtigt. Da jedoch der östliche Ortsrand von Wiesau durch die Bahnlinie, Umschlagplatz und dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet bereits vorbelastet ist, besitzt der Planbereich keine erhöhte Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Es ist anzunehmen, dass die umliegenden weiteren siedlungsnahen Freiräume/Erholungsflächen den Verlust kompensieren werden. Wander- und Radwege sind nicht betroffen. Das Wegenetz bleibt erhalten.

6.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zu erwartende Bebauung und hohe Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume und -strukturen vollständig und grundlegend verändert. Mit der Bebauung zu einem gewerblichen Logistikpark ist auch mit dem vollständigen Beseitigen (Roden) der Waldfläche im Geltungsbereich zu rechnen. Der Verlust eines waldbestockten Areals ist unvermeidbar.

Der Boden wird versiegelt und die bestehende Vegetation vollständig beseitigt. Gegenüber den bisherigen unversiegelten Wald- und Ackerflächen werden bebaute/versiegelte Flächen entstehen. Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Rodungsarbeiten sowie Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich.

Ein Biologe hat im Plangebiet verschiedene Fledermausarten festgestellt. Des Weiteren wurden zahlreiche Brutvogelarten und im Geltungsbereich und weiteren Untersuchungsumfeld vorgefunden. Kreuzotter und Zauneidechse konnten nicht bestätigt werden, es wurde nur die Waldeidechse vorgefunden. Die Lebensräume für Kreuzotter und Zauneidechse werden als suboptimal beschrieben.²⁰

²⁰ Büro Genista, Neumarkt, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten interkommunalen Gewerbegebiet in Wiesau, Feb 2020

Für die Kreuzotter und die Zauneidechse werden am östlichen Rand des Geltungsbereich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/konfliktvermeidende Maßnahme mit Strukturanreicherungen, so dass diese Arten wieder einen geeigneten Lebensraum vorfinden werden.

Potentielle Quartierbäume für Vögel und Fledermäuse sind in der Waldfläche vorhanden, und werden durch die Rodung der Waldfläche gänzlich verschwinden. Die Eingriffe sind deshalb erheblich und nachhaltig. Es sind nach Kapitel 4.4 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Fledermaus- und Vogelnistkästen aufzuhängen, so dass mögliche Quartiersverluste ausgeglichen werden und somit von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen ist. Des weiteren sind Neubegründungen von Laubwaldbeständen besonders für Waldarten wie Schwarzspecht und Waldbaumsänger notwendig, um entsprechende Habitatverluste auszugleichen und Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszuräumen. Weitere Konfliktvermeidende Maßnahmen sind: Einsatz von Halogen- oder LED-Schweinwerfern bzw. Lichtquellen, Entfernung von (potentiellen) Fledermaus-Quartiersbäumen außerhalb der Sommerquartierphase, Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit.

Im Umfeld des Plangebietes wurden im Rahmen der FNP-Änderung (Parallelverfahren) im Bereich des Teiches und den externen Grünlandflächen nach BArtSchV besonders geschützte Tierarten, welche in Bayern bereits auf der Vorwarnliste oder Rote Liste stehen, nachgewiesen. Vorkommen von Ringelnatter, Waldeidechse, Teichmolch, Grasfrosch und Teichfrosch, Erdkröte, verschiedene Tagfalter und Libellen, konnten seitens des Biologen im Umfeld bestätigt werden.

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

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

6.5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es ist mit einer Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bis zu ca. 12 ha zu rechnen. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherige Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da der Boden naturgemäß standortgebunden ist. Auch die Umlagerung von Boden sowie der Bodenauftrag und -abtrag und die damit verbundene Verdichtung stellen eine erhebliche Belastung für das Schutzgut dar.

Aufgrund der Standortwahl ist der Verlust von forst- und landwirtschaftlichen Fläche unausweichlich. Die Inanspruchnahme von Boden und Fläche und die damit verbundene Umwidmung der Flächennutzung ist grundsätzlich bei jedem neuen Vorhaben auf unversiegelten Areal zu erwarten.

Die generell natürlich anstehenden sandigen Schluffe bieten einen guten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen. Die anstehenden Bodenschichten (Humus, Waldboden, Decklehme und Schluffe sowie Kiese, Mittel- bis Grobsande) bedingen einen wechselfeuchten Standort mit potentiellen temporären oberflächennahen Stauwässern (oberflächennahes Grundwasser).

Bei Niederschlagsereignissen ist folglich mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen, welches auf den bindigen Bodenschichten staut und bis zur Geländeoberkante ansteigen kann. Besonders bei einer Unterkellerung können also hier direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser zu erwarten sein. Durch Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene, ist das gesamte Gelände höhentekhnisch so gestaltet, dass Erdaufschlüsse oder Abgrabungen bis in den Bereich der mit dem Wasserschutzgebiet korrespondierenden Schichten- und Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden. Es wird auf nachfolgendes Schutzgut Wasser und Grundwasser verwiesen.

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

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

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

Durch Festsetzungen zur maximale Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht überbauten Flächen, Festsetzungen zur Höhenlage (zulässige Erdgeschossroßbodenoberkante) sowie Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (z.B. Ausschluss von Waschplätze und Tankstellen) sowie zur Niederschlagswasserbehandlung kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden.

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

6.5.4 Schutzgut Wasser und Grundwasser

Durch das Sondergebiet ist ein höherer Versiegelungsgrad und intensivere Nutzung zu erwarten. Grundsätzlich erhöhen Versiegelungen den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet, sofern nicht durch geeignete Rückhaltemaßnahmen eine Drosselung erfolgt. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Versiegelungen verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Rodung einer größeren Waldfläche geht Wasserspeicherkapazität verloren. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass gerade Waldböden sich über sehr lange Zeiträume entwickeln und deshalb nicht kurzfristig wiederherstellbar sind. Des Weiteren können durch neue Straßenflächen verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser Boden und Wasser verunreinigen, sofern die technische Vorreinigung nicht vollständig funktioniert.

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

wägungsmaterials wurden auch mögliche Auswirkungen auf die im Wirkungsbereich bestehenden Trinkwassergewinnung sowie den möglichen Zustrom aus dem Plangebiet zu den Wasserschutzgebieten untersucht.

Die bestehenden Höhenverhältnisse ermöglichen es, jegliches Niederschlagswasser aus dem bisher unbebauten Bereichen des Geltungsbereiches außerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes der nächste Vorflut (Wiesau) bzw. dem bestehenden Entwässerungssystem im Bereich Wiesauer Weiher Ost zuzuführen.

Grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist eine Beeinflussung oberflächennaher Schichtwasserbereiche durch die Gründung und den unterirdischen Bau von Gebäudeteilen. Durch ein Baugrundgutachten und geotechnischen Bericht liegen durchschnittliche Baugrundverhältnisse vor.²¹ Es wird empfohlen, die Fundamente auf den Tonen und Schluffen des Homogenbereiches 1 zu gründen. Somit können auch die bindigen Schutzschichten des tieferliegenden Grundwassers geschützt werden. In größeren Teilflächen des Sondergebiets ist durch die festgesetzten Höhenlagen eine Auffüllung gegebenenfalls im Massenausgleich notwendig.

Für die zur Verwendung kommenden Materialien sind ebenfalls entsprechend für den Grundwasserschutz vorsorgende Festsetzungen getroffen. Bei den Baumaßnahmen ist mit einer Wasserhaltung und einer gezielten Ableitung von auftretenden Oberflächenwasser und zutretenden Schichtenwasser zu rechnen.

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

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

Das hydrogeologischen Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die erforderlichen Festsetzungen wurden aus dem hydrogeologischen Gutachten in den Bebauungsplan übernommen. Ein möglicher Schadensfall mit z. B. Freisetzung wassergefährdender Stoffe innerhalb des gewerblichen Sondergebiets Logistik hat keine Wirkung auf die Trinkwassergewinnungsanlage, da sich das geplante Gebiet außerhalb des Zustroms befindet. Die hohe bis sehr hohe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung gewährleistet einen guten bis sehr guten Schutz des Grundwasserleiters. Die festgestellten Beimengungen an Jungwasser in den Trinkwasserbrunnen zeigen keine anthropogenen Beeinflussungen, was die Wirksamkeit des Trinkwasserschutzgebietes belegt.

Innerhalb des Sondergebiets ist weitgehend die Ansiedlung einer im Landkreis ansässigen Produktionsfirma mit einer zentralen Logistikhalle vorgesehen. Die Firma verwendet keinerlei wassergefährdende Stoffe beim Betrieb der zentralen Logistik. Mit den auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen in Anlehnung an Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, RiStWag 2016 können sowohl die öffentlichen, notwendigen Verkehrsflächen sowie auch die im Sondergebiet erforderlichen privaten Ver-

²¹ Geotechnischer Bericht, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 28.08.2019

kehrflächen so ausgebildet werden, dass keinerlei Oberflächenwasser Richtung Wasserschutzgebiet fließt.

Durch Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene, ist das gesamte Gelände höhen-technisch so gestaltet, dass Erdaufschlüsse oder Abgrabungen bis in den Bereich der mit dem Wasserschutzgebiet korrespondierenden Schichten- und Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung der Empfehlungen und Hinweise in den genannten Gutachten sind Auswirkungen auf die tiefer liegenden Grundwasserströme hin zum Fassungsbereich des Wasserschutzgebietes unwahrscheinlich. Festsetzungen der Höhenlage/ zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante verhindern einen erheblichen Eingriff. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Logistikbetriebe, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Generell geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Betriebe bei Einhaltung einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Das Verwenden von wassergefährdenden Stoffen bei der Lagerung der Logistikbetriebe ist nach derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten und durch Festsetzungen nicht zulässig.

6.5.5 Schutzgut Klima und Luft

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

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung) in Frage. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer (bestehendes Gewerbe) sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind ebenfalls zu konstatieren. Die Luftemissionen durch (Zu- und Abfahrts-)Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch den Fahrverkehr zu dem Gewerbe-/Industriegebiet auf den örtlichen Straßen erhöhen.

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

Gemäß Immissionsschutztechnisches Fachgutachten²² wurden relevante Schadstoffe NO₂ und Feinstaub untersucht. Erhebliche Luftverunreinigungen aus dem betriebsbedingten Verkehr/Betrieb sind derzeit nicht zu erwarten, da die nach TA Luft gültigen Jahresmittelwerte für NO₂ und Staub PM 10 sicher eingehalten werden können.

²² Dipl. Physiker Dipl. Umweltwissenschaftler Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zellermann, Abschätzung der Immissionszusatzbelastung für den Standort Wiesau zum Projekt Bebauungsplanverfahren „Interkommunales Sondergebiet“, Februar 2020

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

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

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

6.5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Die Wahrnehmung der bisher unbebauten Fläche wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen erheblich und nachhaltig verändert. Es wird ein erweitertes, großflächiges Logistikgebiet östlich von Wiesau entstehen, welches sich in Richtung Tal der Wiesau entwickeln wird. Der Übergang des neu entstehenden, östlichen Ortsrandes von Wiesau kann durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen in die freie Landschaft weitestgehend einbetten.

Die unvermeidbare Rodung einer Waldfläche wird den östlichen Siedlungsbereich von Wiesau verändern. Die vorhandene Topographie wird in verschiedene Blickrichtungen unterschiedliche, neue Blickbezüge schaffen. Eine Fernwirkung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da es sich um eine leichte Kuppenlage handelt.

Die neuen Bauflächen schließen sich an das bestehende Gewerbe und dessen Infrastruktur an, so dass es letztendlich im Zusammenhang mit der Staatsstraße und der Ortschaft Wiesau wahrgenommen wird. Ein völlig neues visuelles und technisches Element in der Landschaft am Ortsrand von Wiesau wird daher nicht zu verzeichnen sein. Grundlegend wird aber eine visuelle Anreicherung im Untersuchungsraum durch neue, ergänzende großflächige Element verbleiben.

Ästhetische Verluste können durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, z.B. zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen, Grünflächen und Pflanzpflichten, vermieden werden und langfristig die Eingriffe etwas minimieren. Durch eine Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücke kann eine negative Auswirkung durch erhöhte Versiegelungsgrade der gewerblichen Bebauung etwas entgegengewirkt werden.

6.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Auf umliegende Baudenkmäler sind ebenfalls keine Auswirkungen zu konstatieren, da diese gut eingebettet in Mitten der westlich gelegenen Siedlungsflächen von Wiesau liegen. Diese befin-

den 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.

6.5.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten

Wird derzeit nicht erkannt. Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Geltungs- und Wirkbereiches.

6.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Wechselwirkungen sind vor allem zwischen den 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.

Durch das direkt angrenzende Trinkwasserschutzgebiet mit Trinkwassergewinnung (Brunnen bzw. Fassungsgebiet liegt in ca. 330 m nordöstlicher Richtung) könnte der Planungsbereich im weiteren Gesamteinzugsbereich des Brunnens/Quelle liegen und durch die umfangreiche zu erwartende Versiegelung in einem Logistikpark ggf. den Grundwasserstrom/Grundwasserneubildungsrate verändern bzw. beeinträchtigen.

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

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

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

Eine weitere funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass

das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel. Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

6.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Grundlegen sind genaue Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme, sonstige Belästigungen können nicht exakt formuliert werden. Diese sind abhängig von der Art der zukünftigen Betriebe bzw. deren Größe. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen stets möglich.

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf Lärmemissionen können durch die festgesetzten lärmtechnischen Kontingente verhindert werden. Die tatsächliche Ansiedlung und der Betrieb eines emittierenden Gewerbes wird jedoch immissionsschutzrechtlich genehmigt und somit das Gefährdungspotenzial für Umwelt und Mensch im Genehmigungsprozess geprüft. Entsprechende emissionsmindernde Auflagen/Maßnahmen können im Genehmigungsbescheid geregelt werden. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Störungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen und dergleichen erfolgt eine Zulässigkeitsfestsetzung des Sondergebietes nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung. Diese Nutzung des Sondergebietes gewerbliche Logistik dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben der Absatzlogistik und Vertriebslogistik.

Gemäß Immissionsschutztechnisches Fachgutachten²³ wurden relevante Schadstoffe NO₂ und Feinstaub untersucht. Erhebliche Luftverunreinigungen aus dem betriebsbedingten Verkehr/Betrieb ist derzeit nicht zu erwarten, da die nach TA Luft gültigen Jahresmittelwerte für NO₂ und Staub PM 10 sicher eingehalten werden können. Siehe auch Kapitel 4.3.3. Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung.

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

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

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

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

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

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

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

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

6.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

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

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

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

6.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

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

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind zu prognostizieren. Durch die umfangreichen Waldrodungen und Flächeninanspruchnahme mit Lebensraumveränderung und –verlust innerhalb des Geltungsbereiches werden die formulierten naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie die allgemein formulierten Fachgesetze (siehe Kapitel 6.2.3) nur noch geringfügig umsetzbar sein.

6.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) wurde eine überschlägige Abschätzung der maximal zu erwartenden Emissionen (siehe Kap. 4.1.1) vorgenommen. Hierbei wurden die vom Verkehrsgutachter maximal angenommenen Verkehrsdaten mit bis zu 13.000 Kfz-Bewegungen pro Tag als Worst-Case-Szenario angesetzt. Unter dieser Annahme und unter Berücksichtigung der berechneten Zusatzbelastung werden die abgeschätzten Emissionen als unbedenklich eingestuft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die für die Ansiedlung vorgesehe-

nen Firmen innerhalb des Sondergebiets und des angrenzenden, bestehenden Industriegebiets mit deutlich weniger Fahrbewegungen pro Tag rechnen.

Erheblichen Luftverunreinigungen aus dem Straßenverkehr und der anzusiedelnden Betriebe sind nicht zu erwarten.

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

6.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Überbauung und Versiegelung werden in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten sein. Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung – zulässige Nutzungen
- Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers (Festsetzung zu/r Aushubtiefe/Gründung, keine Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Lagerung von Abfällen, Einbau von mineralischen Reststoffen, Verbot von Versickerung von Abwasser, Versickerung von Niederschlagswasser)
- Festsetzung einer Grundflächenzahl / Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen / Beschränkung auf eine der Topographie und die Grundwasserverhältnisse angemessene Höhenlage der Gebäude und Erschließung
- Festsetzung zur Geländegestaltung/Höhenlage von SO1 und SO2
- Festsetzung von schalltechnischen Lärmkontingenten
- Festsetzung nicht spiegelnder Dachmaterialien
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung einer Mindestbegründung
- Mindestpflanzung von Bäumen auf Quadratmeter bezogen auf privaten Grundstücken, Baumpflanzgebot für Pkw -Stellplätze
- südliche Randeingrünung entlang der Erschließungsstraße durch öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (Baumreihe)
- Festsetzung Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, östliche Randeingrünung mit Vorgabe von umfangreichen Gehölzpflanzungen und Strukturaneicherungen für Zauneidechse und Kreuzotter
- Festsetzung Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit Pflanzbindung Bäume am östlichen Rand des Sondergebiets 2, Mindestbegründung einer Hecke und Baumpflanzungen
- Festsetzung einheimischer Gehölzarten und Pflanzqualitäten auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung

- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSCHG und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

Einsatz von Halogen- oder LED-Schweinwerfern bzw. Lichtquellen

Entfernung von (potentiellen) Fledermaus-Quartiersbäumen außerhalb der Sommerquartierphase

Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit

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

Anbringung, Kontrolle und Wartung von 39 Fledermauskästen im Umfeld

Anbringung, Kontrolle und Wartung von 20 Vogelnistkästen im Umfeld

Neubegründung von Laubwaldbeständen (für Waldarten wie Schwarzspecht und Waldlaubsänger)

6.11.2 Maßnahmen zur Kompensation

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen ist innerhalb des Bebauungsplanes am westlichen Rand des Geltungsbereiches möglich. Hier wird neben einer üppigen Eingrünung auch Strukturen für Zauneidechse und Kreuzotter angelegt. Die Interne Ausgleichsfläche hat eine Größe von 5.636 m², somit sind noch 99.861m² an externen Ausgleichsflächen zu erbringen.

Für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Umsetzung durch die planaufstellende Kommune in Abstimmung mit dem am interkommunalen Projekt beteiligten Kommunen sowie der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth. Für die externen Ausgleichsflächen ist eine vertragliche Regelung zwischen dem kommunalen Grundeigentümer (Stadt Augsburg) und der interkommunalen Zusammenarbeit des Bebauungsplanes, federführend durch den Markt Wiesau, vorgesehen. Durch das kommunale Grundeigentum der Ausgleichsfläche sind die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend gesichert.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Bereich der großflächigen Waldflächen zwischen Herzogöd und Fuchsmühl (Bereich „Im Reut“). Hier wird der bestehende Nadelwald in strukturreiche Laubmischwaldbestände, unter Berücksichtigung des Klimawandels und Standortheimischen Baumarten, umgebaut sowie Teilflächen aus der bisher forstwirtschaftlichen Nutzung genommen.

6.12 Planungsalternativen

Die Alternative, für den bereits wirksamen Teilbereich des Bebauungsplanes Wiesauer Weiher Ost auf eine Überdeckung durch die vorliegende Bauleitplanung zu verzichten, würde zu keinen veränderten Auswirkungen auf die Umweltbelange führen.

Eine Reduzierung der Flächengröße wurde nicht weiter verfolgt, da bereits für einen großen Teil des Geltungsbereiches eine konkrete Anfrage vorliegt und für den Erweiterungsteil darüber hinaus Anfragen anderer Betriebe ergänzend vorliegen.

Eine größere Flächenplanung mit Überplanung des vorhandenen Waldteiches im nördlichen Anschluss an den gewählten Geltungsbereich wurde nicht mehr weiterverfolgt, da hierfür kein konkreter Bedarf vorliegt.

Eine Alternative ohne die im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde nicht weiterverfolgt, da eine wirtschaftliche Erschließung der Gesamtfläche unverhältnismäßig erschwert würde. Durch die unmittelbare Nähe des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets wären bei Verzicht auf diese Planungsflächen dennoch Auswirkungen bei Unfallereignissen nicht vollständig auszuschließen.

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

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

Störfallbetriebe im Wirkungsbereich sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Innerhalb der gewerblichen Sondergebiets-Bauflächen sind Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie²⁴ ausgeschlossen. Gemäß Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung in Teil B ist nur eine bestimmte gewerbliche Logistik mit Unterbringung von Betrieben der Absatzlogistik und Vertriebslogistik zulässig. Auf Ebene des Bebauungsplans ist zudem festgesetzt, dass die Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe bei der Definition zur Art der baulichen Nutzung nicht zulässig ist. Dies ist auch aufgrund der Grund- und Schichtwasserverhältnisse im Plangebiet sowie des angrenzenden Wasserschutzgebietes notwendig.

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

Gemäß dem Grundsatz der Konfliktvermeidung und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13

²⁴ 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.

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.

6.14 Zusätzliche Angaben

6.14.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

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

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

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die Beteiligung zum Vorentwurf umfasste eine größere Fläche für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets. Die Gesamtfläche inklusive des gesamten Waldfläche Gestaudach und Teiche im Norden, wurde zur Ermittlung des vollständigen Abwägungsmaterials im Rahmen des Umweltberichts zum Vorentwurf geprüft.

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgten die Auswertung der im Anhang beiliegenden Gutachten sowie eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen. Zum Bodenaufbau liegen Angaben der Staatsforsten und Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen vor.

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

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

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

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

6.14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

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

6.14.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, besonders für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft können durch die geplanten Versiegelungen und Bebauung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	Überprüfung der festgesetzten schalltechnischen Kontingente, Überprüfung der Mindestbegrünung, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Tiere/Pflanzen	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und - Maßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen), ggf. Nachbesserungen – Monitoring, regelmäßige Wartung der Fledermaus- und Nistkästen, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Boden	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung, Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen des Bodengutachtens und hydrogeologischen Gutachtens zum Einbau, Gründung und Versickerung
Wasser	erhebliche Auswirkungen potentiell möglich	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung, Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen des Bodengutachtens und hydrogeologischen Gutachtens zum Einbau, Gründung und Versickerung
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung

		zung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Versiegelungen sowie Geländegestaltung, Überwachung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen, ggf. Nachbesserungen – Monitoring, Überwachung der gestalterischen Festsetzungen, Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-

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

Gemeinden haben nach § 4c BauGB (Monitoring) die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um so nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen nach Durchführung des Monitoring zu ergreifen. Die Gemeinden sind als Träger des Bauleitplanverfahrens (kommunale Planungshoheit) zuständig.

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

6.14.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

7. Zusammenfassung

Um nachhaltige, strukturelle Veränderungen zu erreichen, haben sich mehrere Kommunen unter der Federführung der Städte Mitterteich und Waldsassen sowie der Marktgemeinde Wiesau zusammengeschlossen. Ziel der interkommunalen Zusammenarbeit ist es, dem der Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten. Neben dem Angebot an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten ist die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen die entscheidende Stellgröße. Bereits im Jahr 2013 beauftragten die Kommunen hierzu eine Standorterkundung im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung. Ergebnis ist die vorliegende Standort östlich von Wiesau, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, der Bahnlinie Regensburg-Hof und Nähe zur überregionalen Verkehrsachse- Bundesautobahn A 93.

Durch die Anbindung und Erweiterung an einer bestehenden Gewerbebaufläche (rechtskräftiger Bebauungsplan „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“) können landesplanerisch-raumordnerische Vorgaben und die bauplanungsrechtlichen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beachtet werden.

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

forderlich, da konkrete Anfragen ansiedlungswillige Produktionsbetriebe aus dem Landkreis vorliegen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 15,2 ha im direkten Anschluss an einen bestehenden Bebauungsplan, der zuletzt durch den Bau einer gewerblichen Logistikhalle weitgehend umgesetzt wurde. Es werden öffentliche Grünflächen mit 11.191 m², Verkehrsflächen mit 4.255 m², SO 1 mit 51.603 m² und SO 2 mit 80.322 m² festgesetzt.

Im nordwestlichen Anschluss besteht ein Trinkwasserschutzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes.

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

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Gewerbe, Bahnlinie, Straße und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein. Da sich im Umfeld schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden, wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Abschätzung der Immissionszusatzbelastung beauftragt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine unbedenklichen Auswirkungen hinsichtlich der Luftschadstoffe in NO_x, NO₂, PM₁₀ und PM_{2.5} zu erwarten sind. Durch die Festsetzung von schalltechnischen Kontingenten sind erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen ausgeschlossen.

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

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

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

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung mit ausschließen von wassergefährdenden Nutzungen, Geländegestaltung und der Erschließungs- und Entwässerungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Grundwassersituation, das vorhandene Schichtenwasser und insbesondere die Belange des Trinkwasserschutzes ausgeschlossen werden. Diverse Gutachten, wie Bodengrunduntersuchungen und Hydrogeologische Untersuchungen geben Hinweise und Empfehlungen, um die Baugrundverhältnisse einstufen zu können und so die bindigen Schutzschichten des tieferliegenden Grundwassers zu beurteilen bzw. gezielt schützen zu können.

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

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

Geltungsbereiches am östlichen Rand spezielle Strukturen geschaffen zur Lebensraumverbesserung und Wiederansiedlung.

Auch im Rahmen der städtebaurechtlichen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist in den externen Kompensationsflächen unterstützende Maßnahmen für vorgefundene Arten umzusetzen. Es werden intensiv genutzte forstwirtschaftlich genutzte Waldgebiete in Laubmischwäldern umgebaut, um Waldarten wie Schwarzspecht und Waldlaubsänger, neue Lebensräume zu schaffen.

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

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

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

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

8. 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
- **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 2018**, fortgeschrieben 01.03.2018
- **Potentielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**
- **ab consultans**, Schalltechnischer Bericht Nr. 1348_2, Bebauungsplan „Interkommunales Sondergebiet Gewerbliche Logistik“ mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, Gemeinde Wiesau, 10.02.2020,
- **Dipl. Physiker Dipl. Umweltwissenschaftler Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zellermann**, Abschätzung der Immissionszusatzbelastung für den Standort Wiesau zum Projekt Bebauungsplanverfahren „Interkommunales Sondergebiet“, Februar 2020
- **Kargl Geotechnik**, Baugrunduntersuchung, Bericht 18.02.153, 30.07.2018
- **Hydrogeologisches Gutachten**, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 05.02.2020
- **Geotechnischer Bericht**, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 28.08.2019
- **Hydroisotop GmbH**, Isotopenhydrologische Untersuchungen am Grundwasser aus den Brunnen 7,8,9 Markt Wiesau, 09.11.2018
- **Büro Genista**, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet „gewerbliche Logistik“ mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, Gemeinde Wiesau, Februar 2020

9. Anlagen

9-1 ab consultans, Schalltechnischer Bericht Nr. 1348_2, Bebauungsplan „Interkommunales Sondergebiet Gewerbliche Logistik“ mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, Gemeinde Wiesau, 10.02.2020,

9-2 Dipl. Physiker Dipl. Umweltwissenschaftler Ingenieurdienstleistungen Dr. Bernd Zellermann, Abschätzung der Immissionszusatzbelastung für den Standort Wiesau zum Projekt Bebauungsplanverfahren „Interkommunales Sondergebiet“, Februar 2020

9-3 Hydrogeologisches Gutachten, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 05.02.2020

9-4 Geotechnischer Bericht, ifb Eigenschenk, 2019-0141, 28.08.2019

9-5 Hydroisotop GmbH, Isotopenhydrologische Untersuchungen am Grundwasser aus den Brunnen 7,8,9 Markt Wiesau, 09.11.2018

9-6 Büro Genista, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten interkommunalen Sondergebiet „gewerbliche Logistik“ mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, Gemeinde Wiesau, Februar 2020

9-7 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

9-8 Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20

9-9 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Technische Lieferbedingungen für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recycling-Baustoffen im Straßenbau in Bayern, Ausgabe 2005, ZTV wwG-StB By 05 AllMBI. 2005 S. 577