

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Interkommunales Sondergebiet „Gewerbliche Logistik“

mit Änderung „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“ in Teilflächen

Textliche Festsetzungen (TEIL B)

Hinweise (TEIL C)



Markt Wiesau

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung vom 24.03.2020

1. Textliche Festsetzungen (TEIL B)

Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Wiesauer Weiher Ost“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan in Teilbereichen überdeckt und geändert wird, gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet Gewerbliche Logistik (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet gewerbliche Logistik dient überwiegend der Unterbringung von Betrieben der Absatzlogistik und Vertriebslogistik.

Zulässig sind Betriebe der Lagerlogistik, Produktionslogistik und Warenverteilzentren, die nicht im Cross-Docking-System arbeiten.¹

Zulässig sind dem Hauptbetrieb zugehörige Verwaltungsgebäude und dem Hauptbetrieb zugehörige Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr.

Nicht zulässige sind Einzelhandelsbetriebe.

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im Sondergebiet nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Fahrzeugwaschplätze und Tankstellen. Elektro-Ladestationen sind zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18. April 2017)).

Zulässig ist das Erstellen von Betrieben und Anlagen mit offenem Einbau von Recyclingbaustoffen (RW1-Material) in technischen Bauwerken. Bei einer Überschreitung der RW1-Werte und Einhaltung der RW2-Werte ist ein Einbau von Recyclingbaustoffen nur unter Einhaltung der technischen Sicherungsmaßnahmen nach ZTV wwG-StB By 05 bzw. dem Leitfaden „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ zulässig².

Der offene Einbau von mineralischen Reststoffen bzw. Abfällen ist nur für Material bis zur Zuordnungsklasse Z 1.2 gemäß LAGA M20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 vom 06.11.1997) zulässig. Mineralische Reststoffe bzw. Abfälle der Zuordnungsklasse Z 2 gemäß LAGA M20 können nur unter Einhaltung der Sicherungsmaßnahmen der LAGA M20 eingebaut werden.

Die maximale Aushubtiefe für die Errichtung von Gebäuden, Betrieben und Anlagen ist bis auf eine Höhe von 505 m ü. NN zulässig.

Zulässig sind im Sondergebiet funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind Anlagen zur Versickerung von Abwasser. Unterirdische Abwasseranlagen sind nur wasserdicht zulässig.

¹ Der Begriff Cross Docking bzw. Kreuzverkupplung bezeichnet eine Warenumschlagsart, bei der Waren vom Lieferanten (Absender) vorkommissioniert geliefert werden. Das bedeutet, dass der Einlagerungsprozess und die dazugehörige Aktivität des Bestandslagers entfallen.

² 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, AIIMBl. 2005 S. 577

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Maßnahmen des DWA Merkblatts M 153 zulässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch künstliche Auffüllungen ist nicht zulässig.

Zulässig im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen, die den Anforderungen nach Ziff.1.4 (Emissionskontingente) entsprechen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet wird eine höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 i.S. des § 21 BauNVO festgesetzt.

1.2.3 Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK m ü. NN) der Hauptgebäude beträgt:

Sondergebiet Teilfläche 1: min. 507,0 m ü. NN, max. 508,0 m ü. NN

Sondergebiet Teilfläche 2: min. 507,5 m ü. NN, max. 508,5 m ü. NN

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen beträgt im Sondergebiet maximal 15,0 m. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Abweichend offene Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zulässig.

1.3.2 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Sondergebiet 0,25 H.

1.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Sondergebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ dB(A)	$L_{EK,Nacht}$ dB(A)
SO1	61	47
SO2	60	44

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$.

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k,Tag}$ dB(A)	$L_{EK,ZUS,k,Nacht}$ dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4514388,58	5530242,53				
A	4514630,86	5530131,62	4514378,55	5530250,88	0	1
B	4514378,55	5530250,88	4514370,50	5530261,15	7	5
C	4514370,50	5530261,15	4514375,90	5530351,68	3	9
D	4514375,90	5530351,68	4514427,41	5530393,25	4	14
E	4514427,41	5530393,25	4514630,86	5530131,62	5	19
F	4514630,86	5530131,62	4514630,86	5530131,62	5	5

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Gauss-Krüger. Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel)
Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist. Das Relevanzkriterium der DIN 45691:2006-12 ist dabei zu beachten.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung der Marktgemeinde Wiesau eingesehen werden.

1.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.5.1 Dächer

Spiegelnde Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

1.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

Blinkende oder farblich wechselnde Leuchtreklame ist nicht zulässig.

Nicht gestattet sind Werbeanlagen aller Arten auf den Dachflächen und über der Traufkante bzw. Attikalinie der Gebäude.

1.5.3 Einfriedung

Als Einfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,4 m zulässig.

Flächig geschlossene Einfriedungsmauern oder Einfriedungselemente sind nicht zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Flur- und Waldweg festgesetzt. Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden.

Der Mindestanteil beträgt **15 %** je Grundstücksfläche.

Pflanzenschutzmittel- oder Düngenanwendung ist nicht zulässig.

Pro 3.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 unter Ziff. 2.4.1 oder 5 Sträucher der Pflanzliste 2 unter Ziff. 2.4.2 als Gruppe auf der privaten Grundstücksfläche zu pflanzen. Die nachfolgende Parkplatzbepflanzung wird nicht mit einberechnet.

Je 8 oberirdischer PKW – Stellplätzen ist ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der Pflanzenliste 1 unter Ziff. 2.4.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Reihenanordnung von PKW-Stellplätzen ist mind. jeder 5. Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

2.2 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Die Anlage von Rasenflächen ist nur als blüh-/Kräuterreicher Extensivrasen oder Schotterrassen ohne Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung zulässig.

In allen öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Behandlung und Beseitigung/Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Der Charakter einer Grünfläche ist hierbei durch einen Anteil von mindestens 50 % gärtnerisch begrünter Flächen (hierzu zählen auch Rasenflächen) sicherzustellen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind großkronige Bäume der Pflanzliste 1 unter Ziff. 2.4.1 in einem Abstand von maximal 20 m zueinander zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume kann nach örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Pflanzung ist auch innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche zulässig.

Wasserdurchlässige Pflegewege sind, soweit es der Erschließung und Pflege der Grünflächen sowie angrenzenden Flächen dient, zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

2.3 Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Entlang des Ostrand des Geltungsbereiches auf der öffentlichen Grünfläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes, mit Ausnahme der Flächen für naturnahe Regenrückhaltebecken, eine freiwachsende Baumhecke zu pflanzen. Im Bereich der Baumhecke ist eine strukturreiche Strauchzone zu entwickeln, die auch niedrigwüchsige Sträucher und lichte Gebüsche umfasst. Der Erhalt von bestehenden Gehölzen ist zulässig. Diese sind in die Neupflanzung zu integrieren. Der Pflanzung vorgelagert ist ein blühpflanzenreicher Krautsaum anzulegen.

Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und -wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Der Krautsaum darf maximal 2x jährlich ab 15. Juni gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die zulässigen Pflanzen sind unter Ziff. 2.4 festgesetzt. Es sind mind. 10 verschiedene Bäume und mind. 10 verschiedene Sträucher zu verwenden. Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Innerhalb der Grünfläche sind naturnahe Regenrückhaltebecken zulässig. Zulässige sind befestigte Einlauf- und Auslaufbauwerke sowie Anlagen zur Sedimentation und Vorreinigung.

Die Sohle des Beckens ist nur mit Dauerbegrünung (hierzu zählt auch Rasen) zulässig

Nicht zulässig sind Anlagen zur Versickerung von Abwasser. Unterirdische Abwasseranlagen sind nur wasserdicht zulässig.

Zwischen den Gehölzpflanzungen/Strauchzone und im Bereich des Krautsaumes sind gleichmäßig verteilt auf 800 m² Kleinstrukturen für Zauneidechse und Kreuzotter einzubringen:

- Anlage von verschiedenen Elementen: Rohböden, Stein-, Ast- und Holzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteinwälle, Totholzstämme als Sonnenplätze, Tagesverstecke und Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit
- Es ist darauf zu achten, dass dauerhaft lichte und gut erwärmbare Bereiche (Rohhumus, Torf, Altgras, trockene Moospolster etc.) vorhanden sind

- Im Bereich der Strukturanreicherungen mit Einzelementen ist zusätzlich die Entwicklung von Rohböden umzusetzen - mit Anschütten von sandigem Material an der Basis der Haufen als Habitatrequisit (Eiablageplatz)

2.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) mit Pflanzbindung Bäume

In der festgesetzten Fläche sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine freiwachsende mindestens 4-reihige Hecke zu pflanzen. Die Bepflanzung hat auf 70 % der Fläche gruppenweise und gleichmäßig verteilt zu erfolgen. Im Bereich der Hecke sind gem. Planzeichnung auf gesamter Länge, in einem maximalen Abstand von 10 m zueinander, Bäume 1. Ordnung als Hochstamm gem. Pflanzliste 1 Ziffer 2.5.1 zu pflanzen. Es sind mind. 10 verschiedene Strücker nach Pflanzliste 2.5.1 zu verwenden. Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Innerhalb der Fläche sind Anlagen zur Regenwasserversickerung und Abwasser mit Ausnahme von wasserdichten Durchleitungen nicht zulässig.

2.5 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind für die festgesetzten Pflanzungen die folgenden Pflanzenarten zulässig:

2.5.1 Pflanzenliste 1 – Bäume

Mindest-Pflanzqualitäten:

- als straßenbegleitende Bäume: Hochstamm StU mind. 18-20 cm
- ansonsten Hochstamm StU mind. 16-18 cm;
- innerhalb Heckenpflanzungen als Heister: 1 xv, o.B., 80-100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus pedus</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde, in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Bei Pflanzung entlang von Straßen können zu den genannten Arten geeignete Sorten auch aus der aktuellen GALK Straßenbaum-Liste gewählt werden.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.5.2 Pflanzenliste 2 – Sträucher

Mindest-Pflanzqualitäten:

- 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i> agg.	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose, und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Nicht verwendet werden dürfen im gesamten Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

2.6 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380 nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

2.7 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Sie sind während Baumaßnahmen sowie des Betriebes vor Beschädigungen zu schützen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Vorhandene Bäume mit nachgewiesenen Quartieren von Fledermäusen dürfen ohne erteilte artenschutzrechtliche Ausnahme nur im Monat Oktober entfernt werden.

3 Anlagen zu den Festsetzungen

(im Auslegungsexemplar und der Originalfertigung ausgedruckt, in den Mehrexemplaren zum Verfahren als pdf- Datei auf CD)

- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18. April 2017)
- LAGA M20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 vom 06.11.1997)
- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Technische Lieferbedingungen für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güteermale bei der Verwendung von Recycling-Baustoffen im Straßenbau in Bayern, Ausgabe 2005, ZTV wwG-StB By 05, AllMBL. 2005 S. 577

4 Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Die Maßnahmen wurden durch einen Fachgutachter im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro GENISTA, Februar 2020, Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) vorgeschlagen. Die Maßnahmen befinden sich weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sofern Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgeschlagen sind, werden diese festgesetzt. 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 und der interkommunalen Zusammenarbeit des Bebauungsplanes, federführend durch den Markt Wiesau, vorgesehen. Durch das kommunale Grundeigentum der Ausgleichfläche sind die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend gesichert.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen ökologischen Ausgleich (CEF-Maßnahmen) sind durch den Fachgutachter vorgeschlagen:

- Die Entfernung der Bäume mit potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse muss außerhalb der Sommerquartierphase stattfinden, wenn keine Tiere zu erwarten sind. Der geeignetste Monat hierfür ist der Oktober (Koordinationsstellen für Fledermausschutz Bayern).
- Für die Entfernung der potentiellen Quartierbäume wird die Anbringung, Kontrolle und Wartung von 39 Fledermauskästen im Umfeld (Fledermausholzbetonkästen) unter fachlicher Anleitung vorgeschlagen.
- Anbringung von Vogelnisthilfen für verlorengelassene Höhlenbäume an geeigneten Stellen im Umfeld (z.B. Falkenberger Heide, Waldnaabaue). Insgesamt werden 20 Kästen für Wendehals und Gartenrotschwanz vorgeschlagen, welche unter fachkundiger Anleitung angebracht und über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren gewartet werden sollten.
- Langfristige Neubegründung geeigneter Habitats für Waldarten (Schwarzspecht, Waldlaubsänger) durch die Pflanzung von geeigneten Laubwaldbeständen (insb. Buchen, Eichen, Espen, Weiden etc.). Dies ist auch im Zuge der Eingriffsregelung möglich und auf den externen Ausgleichsflächen im Bereich der großflächigen Waldflächen zwischen Herzogöd und Forstmühle (Bereich „Im Reut“) vorgesehen. Möglich wäre auch die Umnutzung von bisher intensiv genutzten Waldbeständen bzw. Waldparzellen in nutzungsfreie Wälder in entsprechender Größe für jeweils ein Revier des Schwarzspechtes und des Waldlaubsängers.

Vorsorgender Bodenschutz

1. Fachlicher Hintergrund

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen sollte unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen ein Bodenmanagement durchgeführt werden.

2. Hinweise für die Bauleitplanung

2.1 Bodenfunktionsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr.1 und 2 BBodSchG definiert.

Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation,
- Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
- Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
- Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
- Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm, sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann (datenstelle@lfu.bayern.de). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

2.2 Bodenmanagement

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen. (Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten

Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Landwirtschaftliche Belange

Die Bauwerber werden auf die im Planungsgebiet bestehende Zumutbarkeit von Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, hingewiesen.

Den angrenzenden Landwirten wird das Recht auf eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert.

Es muss sichergestellt sein, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen und Gespannen ungehindert möglich ist. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauausführung sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen. Der schadlose Abfluss von grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (z.B. Schatteneinwirkung, Laubfall, Wurzeln, usw.).

Verwendete Grundlagen, Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Marktgemeinde Wiesau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,) sowie dem digitalen Geländemodell durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials und die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt geklärt ist.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.