Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan

„Gewerbeerweiterung Fichtenschacht Süd“

Begründung mit Umweltbericht
(Teil D)

Markt Wiesau
1. Bürgermeister Toni Dutz
Marktplatz 1
95672 Wiesau

Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan :

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

Vorhabenträger sowie Vorhaben- und Erschließungsplanung :
Firma Distner
Brunnenstr. 20
95676 Wiesau

Vorentwurf in der Fassung vom 20.10.2023
Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION ... 4

1.1 Lage und Dimension des Plangebietes ... 4

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Entwicklungsgebot ... 5

1.2.1 Entwicklungsgebot, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ... 6

1.3 Ziel, Zweck, Erforderlichkeit, städtebauliche Standortentscheidung ... 7

1.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen ... 8

1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen. ... 9

1.5.1 Verkehrstechnische Erschließung ... 9
1.5.2 Trinkwasserversorgung ... 10
1.5.3 Entwässerung ... 10
1.5.4 Stromversorgung, Telekommunikation ... 10
1.5.5 Abfallbeseitigung ... 10
1.5.6 Brand- und Katastrophenschutz ... 10

1.7 Landes- und Regionalplanung ... 11

1.7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) ... 11
1.7.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ... 12

1.8 Vorhabensbeschreibung ... 13

1.9 Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz ... 15

1.10 Spezielle artenschutzrechtliche Belange (saP) ... 16

1.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen ... 17
1.10.2 Zusammenfassendes Ergebnis ... 18

1.11 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ... 18

1.11.1 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung ... 18
1.11.2 Sonstige Gefahrenstoffe ... 19
1.11.3 Kulturgüter ... 19
1.11.5 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne ... 19

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG ... 20

2.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung ... 20

2.1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs ... 20
2.1.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 24
2.1.4 Ausführungsfrist ... 26

3. ANLAGE: UMWELTBERICHT ... 26

3.1 Einleitung ... 26

3.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen ... 27

3.2.1 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans ... 27
3.2.2 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes ... 28
3.2.3 Ziele sonstiger Fachpläne und Fachgesetze ... 28

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ... 28

3.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit ... 28
3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ... 29
3.3.3 Schutzgut Fläche und Boden ... 29
3.3.4 Schutzgut Wasser ... 30
3.3.5 Schutzgut Klima und Luft ... 30
3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ... 30
3.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 31
3.3.8 NATURA 2000-Gebiete ... 31

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung ... 32

3.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung 32

3.5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit 32
3.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 32
3.5.3 Schutzgut Fläche und Boden 33
3.5.4 Schutzgut Wasser und Grundwasser 33
3.5.5 Schutzgut Klima und Luft 33
3.5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 34
3.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 34
3.5.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten 34
3.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 34

3.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen 35

3.7 Art und Menge erzeugter Abfällen und Abwasser, Beseitigung und Verwertung 36

3.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung 36

3.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen 36

3.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 37

3.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 37

3.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 37
3.11.2 Maßnahmen zur Kompensation 38

3.12 Planungsalternativen 38

3.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 38

3.14 Zusätzliche Angaben 39

3.14.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren 39
3.14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen 39
3.14.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt 40
3.14.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 40

4. Zusammenfassung 40

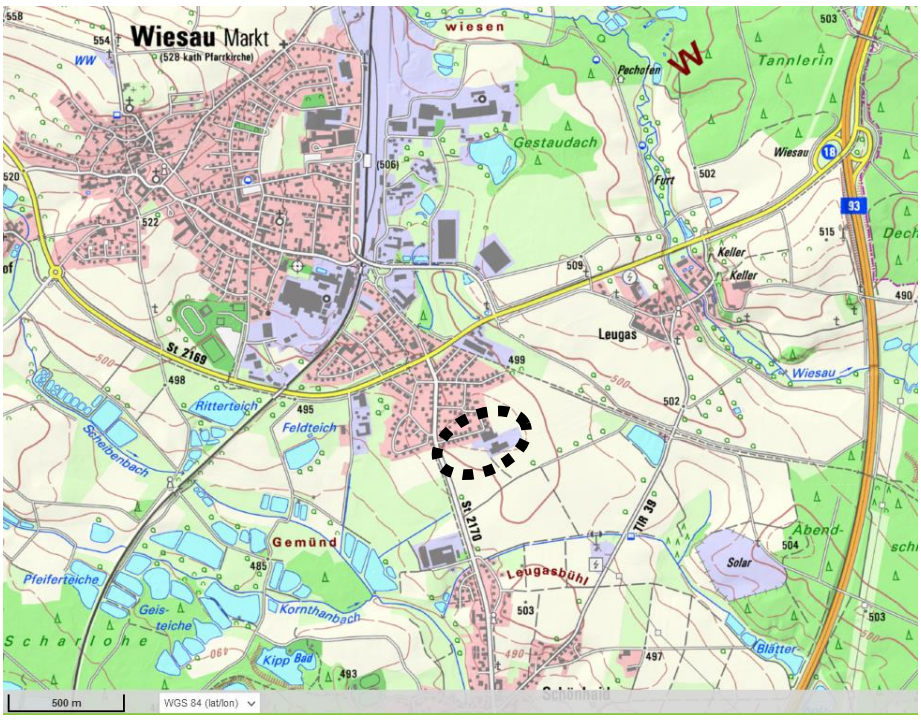
5. Quellenangaben 42

6. Anlagen 42

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage und Dimension des Plangebietes

Die Planungsfläche liegt im südöstlichen Teil des Hauptortes Wiesau, im Ortsteil Fichtenschacht. Die Planungsfläche ist zum Teil bereits gewerblich genutzt.



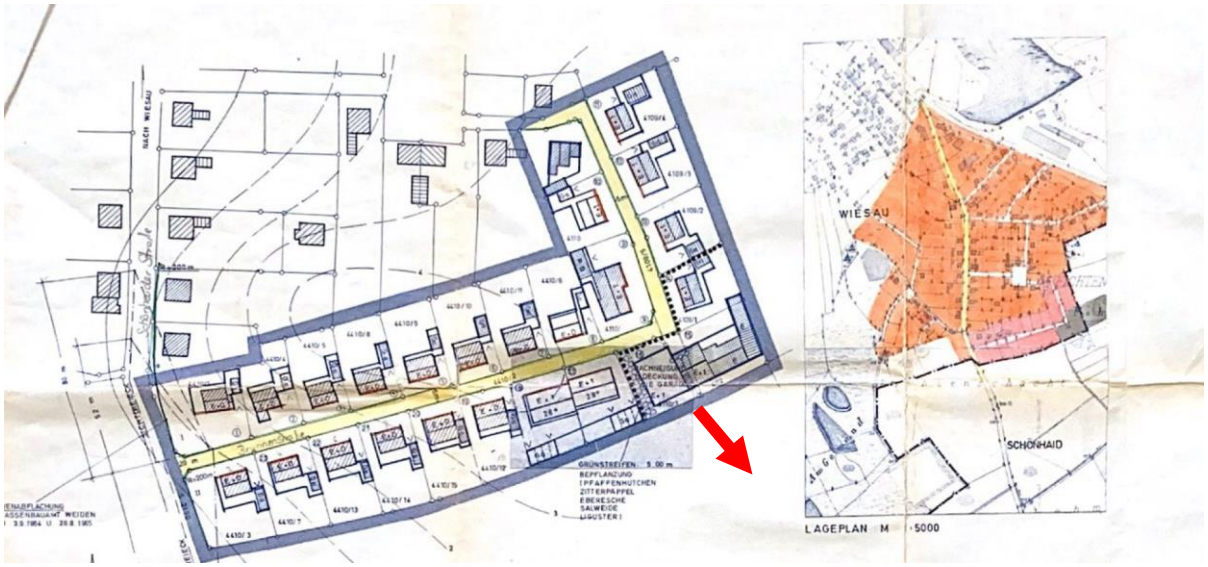
Lage der Planungsfläche (Quelle: BayernAtlas Plus)

Der Planungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst 1,83 ha und gliedert sich wie folgt:

Kategorie	**Fläche**
gewerbliche Nutzungen (Bestand und neues Vorhaben) mit Freiflächen gesamt	18.299 m²
Summe Geltungsbereich	**18.299 m²**
davon Vorhabenplanung:	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	*1.171 m²*
Bestehende Gebäude	*4.875 m²*
Bestehende Parkplätze	*1.048 m²*
Neue Parkplatzfläche	*1.403 m²*
Neue Gebäude	*4.810 m²*
Abriss bestehendes Gebäude	*518 m²*

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Entwicklungsgebot

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Im direkt nördlichen Anschluss liegt seit 1967 der Bebauungsplan „Fichtenschacht“. Hier wurde ein Allgemeines Wohngebiet und in einem sehr kleinen Umfang ein Gewerbegebiet ausgewiesen.



Ausschnitt Bebauungsplan Fichtenschacht von 1967, o.M., roter Pfeil= südliche Entwicklung der Firma Distner Richtung Süden

Die Nutzungen und Gebäude auf dem aktuellen Firmengelände, im südlichen Anschluss des genannten Bebauungsplanes, erfolgte über einzelne Baugenehmigungen. In den letzten Jahrzehnten wuchs die Firma Distner aus einer Schreinerei in den 1960er Jahren zu einem mittelständischen Traditionsunternehmen, welches Fenster, Türen, Rollläden und Wintergärten herstellt und vor Ort produziert. Entsprechend wuchs seit den 1960er Jahren auch die Mitarbeiteranzahl und die Produktpalette.

Da die einzelnen Produktions- und Lagerhallen über einzelne Baugenehmigungen erfolgt sind und die Firma Distner sich modernisieren und hierzu erweitern möchte und eine neue größere Produktionshalle im Süden plant, hat sich die Firma Distner dazu entschieden, dass Firmengelände neu zu strukturieren. In diesem Zusammenhang hat die Firma Distner der Marktgemeinde Wiesau einen Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für das Firmengelände eingereicht. Die bisherige Zufahrt über die Brunnenstraße soll erhalten bleiben.

Um eine städtebauliche geordnete Entwicklung im Bereich der Firma Distner zu erlangen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

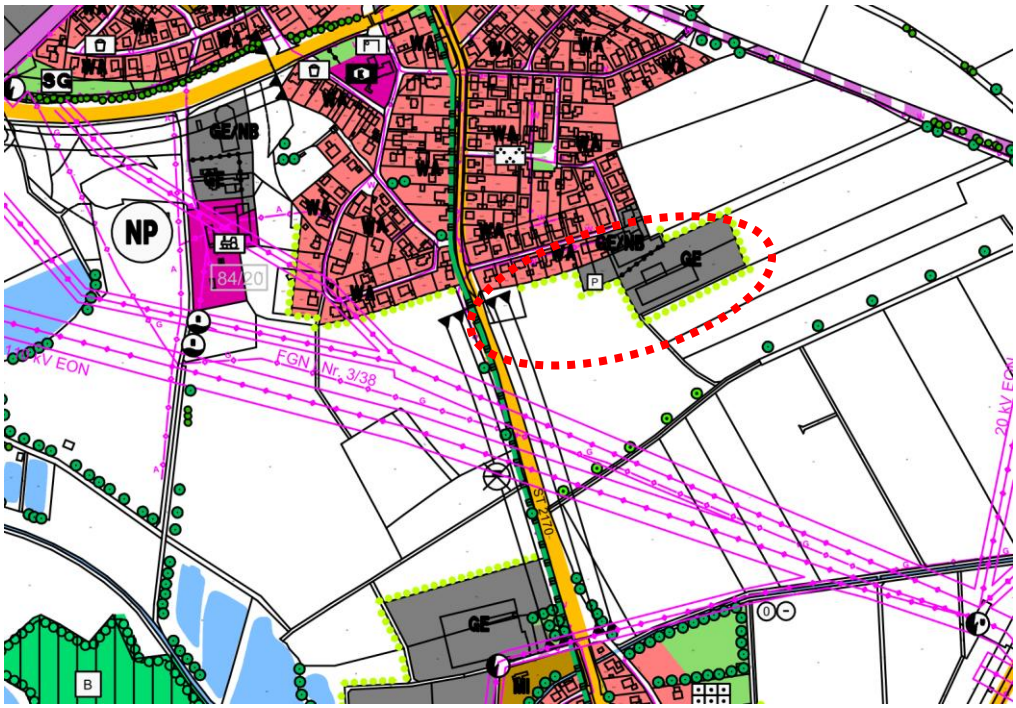
Entwicklungen der Firma Distner in den letzten 55 Jahren, o.M., eigene Darstellung

	Umgriff Bebauungsplan Fichtenschacht
WA	= festgesetztes Allgemeines Wohngebiet
GE	= festgesetztes Gewerbegebiet
	= Ursprungsgebäude
	Baugenehmigung 1968 – Neubau einer Lagerhalle
	Baugenehmigung 1970 – Anbau Werkstatt mit Spänesilo
	Baugenehmigung 1975 – Erweiterung der Schreinerei
	Baugenehmigung 1988 – Neubau eines Holzlagers mit 28 Parkplätzen
	Baugenehmigung 1988 – Erweiterung und Umbau der Schreinerei mit 10 Kundenparkplätzen
	Baugenehmigung 1993 – Neue Fabrikationshalle mit Sozialräumen und 42 Parkplätzen

1.2.1 Entwicklungsgebot, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Wiesau vom 28.06.2006 ist der Planungsbereich bereits vorrangig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich um das neue Ausstellungsgebäude im Bebauungsplan ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, da es sich aber um den südlichen Rand des Bebauungsplanes handelt und dieser Bereich keinen größeren Umfang einnimmt, kann noch vom Entwicklungsgebot nach § BauGB gesprochen werden. Aus dem FNP kann noch der städtebauliche Zweck, der mit dem nachfolgendem Bebauungsplan verfolgt wird, entnommen werden. Die Grundzüge am südlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet zu entwickeln sind erkennbar dargestellt.

Da direkt ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt wurde im Übergangsbereich schon 2006 zum südlichen Gewerbegebietsbereich ein nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet dazwischen geschaltet. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die Gewerbegebietsflächen soll eine Eingrünung angestrebt werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2006, o.M.

1.3 Ziel, Zweck, Erforderlichkeit, städtebauliche Standortentscheidung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es das bestehende Gewerbegelände der Firma Distner mit den dazugehörige Gewerbeflächen neu zu strukturieren und an künftige Nutzungsverhältnisse anzupassen. Am südlichen Ortsrand von Wiesau möchte die Firma Distner eine größere Lager- und Produktionshalle realisieren und die Außenanlagen entsprechend der neuen Verkehrswege und Parkplätze anpassen. Die Nutzung der südlichen Gewerbefläche mit einer neuen großen Produktionshalle erfolgt weiterhin im funktionalen Zusammenhang mit den Firmengebäuden entlang der Brunnenstraße. Da die Zentrale in Wiesau liegt und hier auch die Hauptproduktion erfolgt, soll dieser künftig weiterhin gestärkt und modernisiert werden. Für die engen funktional zusammenhängenden Tätigkeiten benötigt die Firma Distner weiter ausreichend Lager- und Produktionsflächen im direkten Anschluss der Zentrale. Da ein Großteil der Flächen bereits bisher durch diese gewerbliche Nutzung belegt sind, handelt es sich beim Vorhaben nicht um eine Neuentwicklung sondern um eine bedarfsgerechte Gewerbeneustrukturierung am Standort Wiesau.

Da bisher im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Fichtenschacht“ kein Bebauungsplan besteht und die ansässige Firma Distner als alleiniger Vorhabenträger auftritt, erfolgt in diesem Teil die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um den allgemeinen Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und eine bedarfsgerechte und geordnete Bauleitplanung sicherzustellen.

Für die Planungsfläche liegt ein Antrag eines Vorhabensträgers auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung vor. Der Marktrat hat diesen Antrag grundsätzlich zugestimmt.

Die Bauleitplanung sichert die notwendige Entwicklung eines lokalen bedeutsamen mittelständischen Unternehmens und sorgt damit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region Oberpfalz-Nord. Insofern trägt die Bauleitplanung zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1) sowie zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (RP 6 B IX) bei.

Allgemeines städtebauliches Ziel der Marktgemeinde und ländlich geprägten Region ist die Abwanderung der Bevölkerung, insbesondere der im erwerbsfähigen Alter, entgegen zu treten.

Die Zahl der Auspendler im Landkreis Tirschenreuth konnte zwar vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2018 von 5.524 auf 3.846 reduziert werden, es besteht jedoch noch weiterhin ein Auspendlerüberschuss.[1]

Es ist daher notwendig, vor allem ansässige und lokale Unternehmen Möglichkeiten zu bieten, sich zu entwickeln, zu erweitern um zukunftsfähig und wirtschaftlich konkurrenzfähig zu sein. Und damit den Effekt zu erzielen lokale Arbeitsplätze zu erhalten und zu fördern.

Durch die bereits ausgeübten gewerblichen Nutzung einer der gültigen Flächennutzungsplanung bereits für diese Zwecke gewidmeten und genutzten Siedlungsfläche trägt die Bauleitplanung zu den landesplanerischen Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP, Kapitel 3) bei.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist für alle Gewerbebereiche, neben der planungsrechtliche Situation, Flächenreserven und Grundstückspreise ein wichtiges Kriterium. Auch die Kriterien Verfügbarkeit, Grundstückszuschnitt, Altlasten, Arbeitskräfte, Wohnen/Wohnumfeld ist bei Wahl der Standortentscheidung von Bedeutung. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist bisher über die Brunnenstraße gesichert, die jedoch durch ein ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet verläuft und nur über eine 5,5 m Straßenbreite verfügt. Die Zufahrt / Brunnenstraße soll weiterhin für den Mitarbeiter - und Anlieferungsverkehrs dienen.

1.4 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre, Alternativen

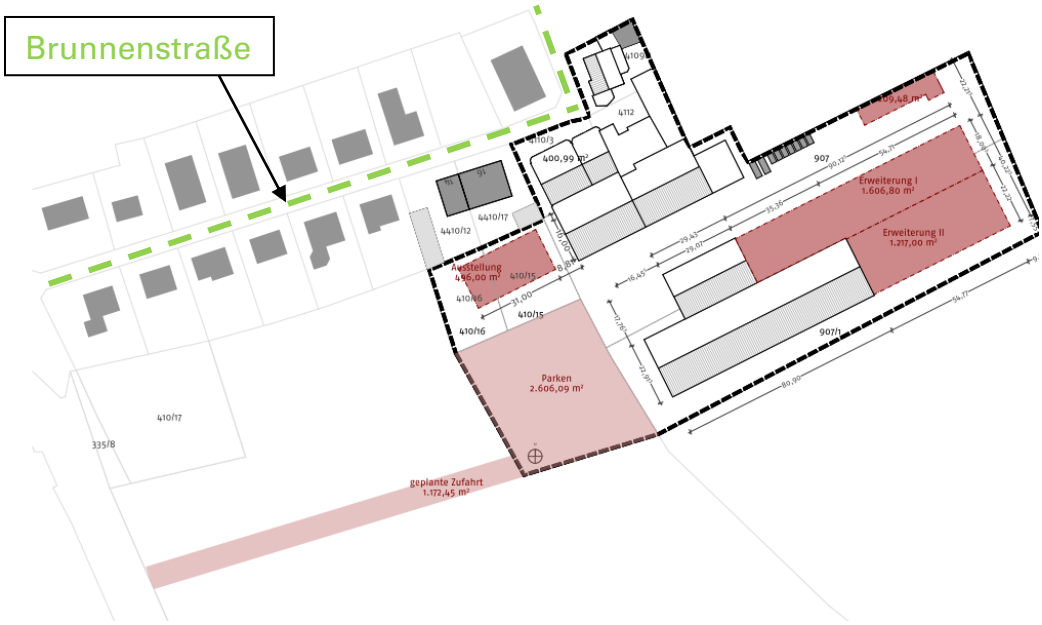
Maßgeblich für die Standortwahl des Gewerbes war eine Projektvoranfrage einer ortsansässigen Firma an den Markt. Aufgrund des aktuellen Antrages auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung muss der Markt über diesen Antrag entscheiden. Da sich die Hauptzentrale der Firma am südlichen Ortsteil von Wiesau befindet, wurde entschlossen, diesen Hauptstandort weiter- und umzustrukturieren. Standortalternativen ergeben sich durch den ortsgebundenen Firmensitz und für den beantragten Standort somit grundsätzlich nicht.

Der Geltungsbereich umfasst die Zentrale mit Bürogebäude der Firma Distner, sowie die im südlichen Anschluss gelegenen Flächen, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Somit ist sichergestellt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur mit den erforderlichen Flächenumfang erfolgt.

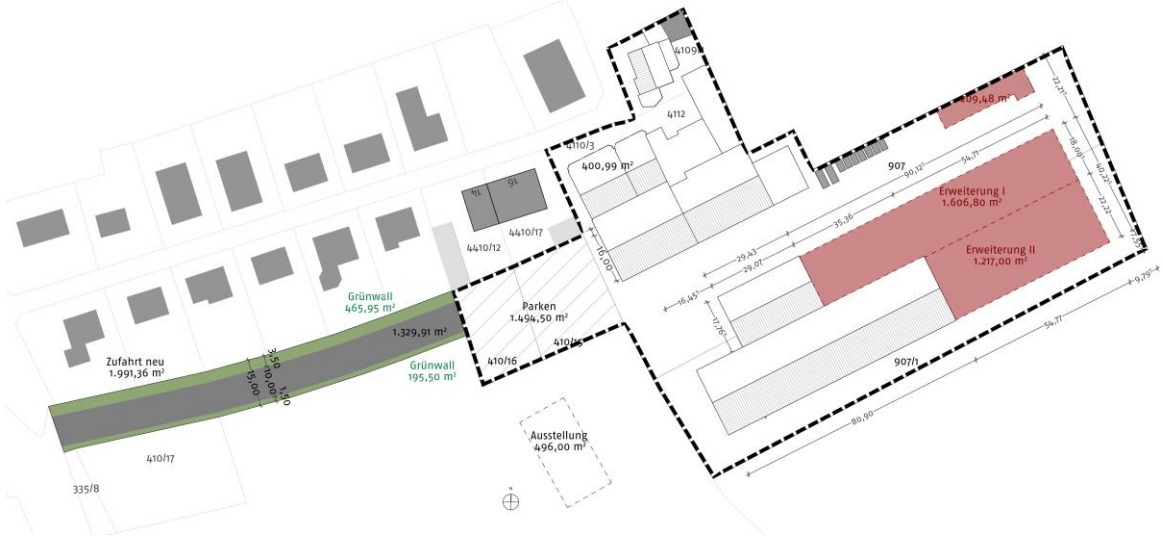
Standortalternativen ergeben sich demzufolge nicht. Alternativen bestehen nur innerhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf Neuanordnung und Strukturierung künftiger Freiflächen (Parkplätze, Lagerflächen etc.) und der neuen Lager-, Ausstellungs- oder Produktionshallen. So wurde im Planprozess auch eine eigene Betriebszufahrt diskutiert und zu Beginn unterhalb der Brunnenstraße favorisiert. Es wurde südlich der Brunnenstraße zwei genaue Lagen diskutiert, direkt angrenzend an der Häuserzeile der Brunnenstraße oder versetzt weiter im Süden. Die Variante 2, die Zufahrtsstraße weiter südlich abgerückt von den Wohnbebauungen zu planen wurde aufgrund der schwierigen Grundstücksverhandlungen und des verbleibenden unvorteilhaften Grundstückszuschnittes der Restfläche mit Bewirtschaftungserschwernisse für den Landwirt, nicht weiter verfolgt. Variante 1, unterhalb der Wohnbebauung der Brunnenstraße mit lückenlosem Anschluss, wurde aufgrund der verneinenden Haltung der Anwohner und nach Abwägung des Gemeinderates verworfen. Letztendlich soll die Zu- und Abfahrt weiterhin über die Brunnenstraße erfolgen.

[1] Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Gemeindedaten 2010 und Gemeindedaten 2019

Generell erfolgte im Vorfeld für Variante 1 und 2 die Kontaktaufnahme und Rücksprache mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach. Die Anbindung an die Staatsstraße kann nach Rücksprache grundsätzlich erfolgen; eine separate Linksabbiegespur ist seitens des Bauamtes für die Varianten nicht erforderlich.



Betriebszufahrt Variante 2 – abgerückt und weiter im Süden



Betriebszufahrt Variante 1 – im Anschluss an die nächste Bebauung

1.5 Erschließung, Versorgungseinrichtungen.

1.5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die bisherige Zu- und Abfahrt aller Mitarbeiter und Anlieferungen mit Transporter und Lkws erfolgt über die Brunnenstraße, welche direkt durch das Wohngebiet verläuft und auf die Staatsstraße 2170 mündet. Die Staatsstraße 2170 führt Richtung Norden nach 350 m auf die

Staatsstraße St 2169, welche im weiteren Osten über einen Autobahnanschluss an die A93 verfügt. Die Zu- und Abfahrtsstraße über die Brunnenstraße bleibt erhalten.

1.5.2 Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasseranschluss erfolgt weiterhin über den örtlichen Versorger.

1.5.3 Entwässerung

Die bisherige Abwässer und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

Konkrete Festsetzungen werden ggf. im weiteren Verfahren getroffen, da derzeit ein Erschließungs- und Entwässerungsplaner beauftragt wurde, der das Gewerbegebiet mit der neuen Umstrukturierung untersucht und die Entwässerung entsprechend neu plant. Ggf. werden dann konkrete Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

1.5.4 Stromversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung wird weiterhin über das bereits bestehende Netz/Versorger erfolgen.

Die bestehende Telekommunikationsleitungen können ebenfalls weiter genutzt werden.

Entsprechende Kabelführungen/Stromleitungen können dann intern im Gewerbegebiet entsprechend verlängert werden.

Der Vorhabenträger möchte alle neuen Dachflächen ganzflächig mit Photovoltaik ausstatten und für den Betrieb direkt nutzen.

Aus städtebaulichen und nachhaltigen Gründen wurde daher eine Festsetzung zur verbindlichen Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen von 50% festgesetzt, sodass eine Mindestfläche der neuen Dachflächen nach Art. 4a BayBO auch tatsächlich genutzt werden, da in der BayBO keine Mindestfläche genannt ist.

1.5.5 Abfallbeseitigung

Die Restmüll- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch den Landkreis Tirschenreuth.

Späne werden betriebsintern abgesaugt und im eigenen kleinen Heizkraftwerk für die Beheizung genutzt.

Da die Türen und Fenster mit schadstofffreiem Wasserbasislack lackiert werden, bestehen keine umweltschädlichen Auswirkungen oder giftigen Abfälle.

1.5.6 Brand- und Katastrophenschutz

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. I (1) BayFwG). Die Gemeinden haben, in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. I (2) BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet werden (Art. 1 (1) BayFwG).

Jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle muss von der gemeindlichen Feuerwehr in höchstens 10 Minuten nach Eingang der Brandmeldung bei der alarmauslösenden Stelle (Hilfsfrist) erreicht werden können (Nr. I .1. VollzBekBayFwG). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Einhaltung der Hilfsfrist durch Rückfragen beim zuständigen Kreisbrandrat überprüft und abgeklärt werden.

Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasser versorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 Satz 2 BayFwG).

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. L8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand 08/2000 des. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" Stand 02/2008 auszubauen. Zur Erzielung o.g. Löschwassermengen dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m hinzugezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr geeignete, Löschwasserentnahmestelle geplant werden. Dies können u.a. natürliche oder künstliche offene Gewässer bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achsenlast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und die bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ Stand 01.11.2022 verwiesen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch ft.ir Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DLAK 23112) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE 85/95 analog der Forderung für 2-achsige Müllfahrzeuge anzustreben.

1.6 Bodenordnung

Die gewerbliche Teilflächen sind bereits im Eigentum der Firma Distner. Für die geplante neue Ausstellungsfläche/-halle muss noch eine Teilfläche des Flurstückes 410 erworben werden. Hier laufen gerade Verkaufsgespräche.

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Planungsfläche weiter nicht vorgesehen.

1.7 Landes- und Regionalplanung

Folgende landesplanerischen Ziele (Z) und Grundsätze (G) werden durch die vorliegende Bauleitplanung aufgrund von lokalem Gewerbe und Konzentration des Standortes unterstützt und gestärkt.

Die folgenden Aufzählungen verdeutlichen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dessen Erfordernis in Bezug auf die landesplanerischen Vorgaben. Die Grundsätze der Regionalplanung sind in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

1.7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für den Planungsbereich relevant:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (LEP 1.1.1 Z)

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 1.1.1 G)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Die Planungsfläche ist bereits vorranging als gewerbliche Fläche genutzt. Es handelt sich nicht um die Entwicklung neuer Siedlungsflächen, da die gewerblichen Flächen bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan des Marktes Wiesau sind. Lediglich durch die neue Betriebszufahrt werden Teilflächen neu in Anspruch genommen, sodass den landesplanerischen Grundsätzen entsprochen werden kann.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1 G)

Die Sicherung und Konzentration des bestehenden gewerblichen Standorts dient diesem Grundsatz. Weiter dient der Erhalt und Stärkung des zentralen Firmensitzes in einer ehemals strukturschwachen Region Arbeitsplätze dauerhaft zu sichern.

1.7.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landesplanerischen Vorbehalts- und Vorranggebieten. Entlang der Staatsstraße 2170 und Eisenbahnlinie Richtung Norden ist ein Grenzvorschlag für einen Naturpark dargestellt. Die Landschaften sollen als Naturpark ausgewiesen werden. Zwischen den Ortsteilen Schönhaid und Fichtenschacht besteht ein Trenngrün. Hier sollen die Siedlungsgebiete nicht zusammenwachsen und Freiflächen erhalten bleiben. Da keine weitere gewerbliche räumliche Entwicklung Richtung Schönhaid stattfindet und im bisherigen Gewerbegebiet umstrukturiert wird.

Ausschnitt aus Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 2 - Siedlung und Versorgung, Trenngrün= grün, rot= Plangebiet, o.M.

Weitere landschaftsplanerische Maßnahmen sind für das Plangebiet im Regionalplan nicht dargestellt/formuliert.

Die Planung trägt u.a. zur Verwirklichung der Ziele bzw. Grundsätze des Regionalplans Oberpfalz-Nord bei, wonach

- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. (Grundsatz A 1.2).

- Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden (Grundsatz B IV 1.2),

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. (Grundsatz B IV 1.3),

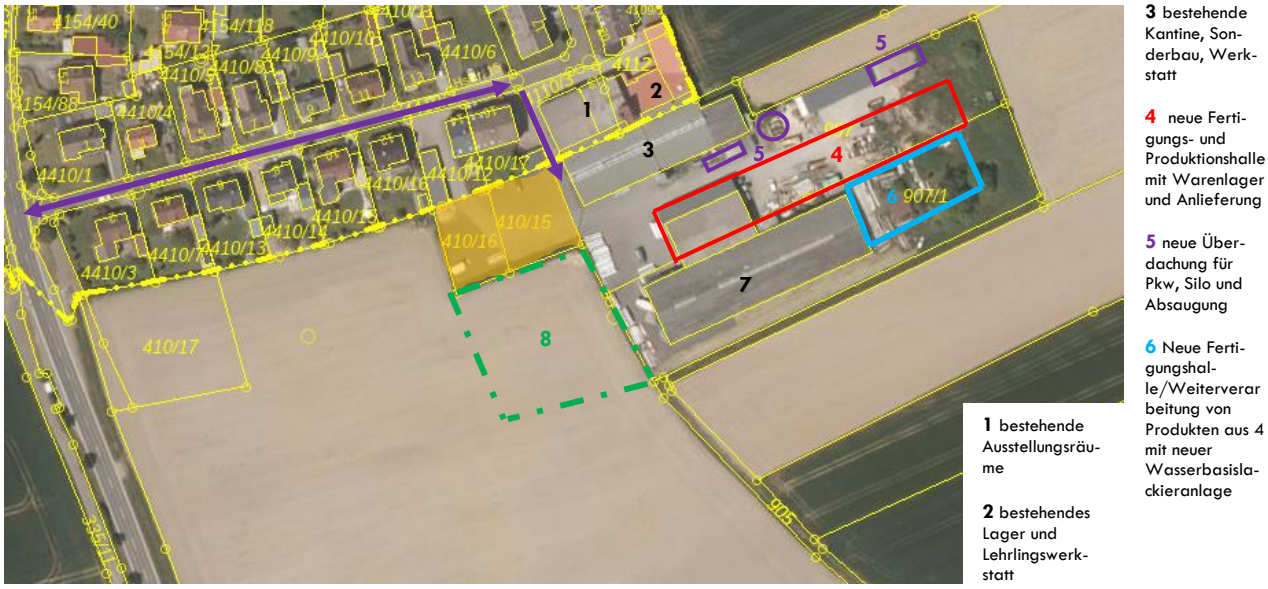
- die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern (Ziel B IV 1.4),

- für die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit die Stärkung und Erweiterung der Ansiedlung von Gewerbeflächen an den bedeutenden Verkehrsachsen durch die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten und die Berücksichtigung/Stärkung des Güter verkehrszentrums (GVZ) Wiesau und dessen Kooperation mit dem künftigen GVZ Weiherhammer (Grundsatz B IV 1.11),

Zusammenfassend entspricht der vorliegende Bebauungsplanes den Zielvorgaben und dient dazu, die im Grundsatz und Zielen angesprochene Stärkung der lokalen Wirtschaft, Unternehmen und Entwicklungsmöglichkeiten umzusetzen. Eine Vereinbarkeit mit der Landesplanung ist im Gesamten gegeben.

1.8 Vorhabensbeschreibung

Die Hauptzentrale der Firma Distner soll umstrukturiert und an künftige Nutzungsverhältnisse angepasst werden. Hierzu sollen neben neuen Lager- und Produktionshallen auch 60 Mitarbeiterparkplätze und eine neue Ausstellungshalle entstehen.



3 bestehende Kantine, Sonderbau, Werkstatt

4 neue Fertigungs- und Produktionshalle mit Warenlager und Anlieferung

5 neue Überdachung für Pkw, Silo und Absaugung

6 Neue Fertigungshalle/Weiterverarbeitung von Produkten aus 4 mit neuer Wasserbasislackieranlage

1 bestehende Ausstellungsräume

2 bestehendes Lager und Lehrlingswerkstatt

Ausschnitt Luftbild aus Bayern AtlasPlus, o.M., Darstellung der Umstrukturierung innerhalb des Firmengeländes, eigene Darstellung

Neue Mitarbeiterparkplätze mit Zufahrt/Anlieferung zum Betriebsgelände

8 Bereich mit neuem Ausstellungsgebäude

7 weiterhin Fertigung von Kunststofffenstern- und -türen, Fertigteillager, Endmontage, Versand

Bisherige Zufahrt über die Brunnenstraße

Generell soll die jetzige Fertigungsstätte (Bereich 2) in Richtung Südwesten verlagert werden, sodass die bisherigen Bearbeitungsmaschinen im Bereich 2 von der nahe gelegenen Wohngebiet künftig abrücken werden. Die zwei neuen Haupt-Produktionshallen im Südosten sollen entsprechend schallisoliert werden, um einen ausreichenden Schallschutz für die nächstgelegenen Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Die Fahrtbewegungen im Bereich der Firma Distner erfolgt derzeit ausschließlich über die Anwohnerstraße „Brunnenstraße“, der auch den Lieferverkehr beinhaltet. Die Fahrzeugbewegungen sollen auch künftig konstant bleiben und nicht weiter zunehmen. Es werden im Durchschnitt weiterhin maximal 35 Pkws der Angestellten/Arbeiter Betriebsbeginn Uhr, und gleiche Anzahl bei Betriebsende um ca. 17 Uhr erwartet. Der Lkw-Lieferverkehr über 7,5 t liegt weiterhin bei 5 bis 12 pro Tag, der Lkw-Verkehr bis zu 7,5 t bei ca. 10 bis 15 am Tag. Der normale Kundenverkehr während der Tagzeit liegt bei ca. 20 bis 25 Pkw pro Tag.

Sowohl der neue Mitarbeiterparkplatz als auch die Bewegungsflächen zwischen den Hallen sollen asphaltiert werden, um weitere Geräuschentwicklungen zu vermeiden.

Das Betriebsgelände wird an den freien Randflächen über zu pflanzende Hecke eingegrünt.

Die neuen Hallen erhalten auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen, um diese Flächen nachhaltig für die Stromerzeugung zu nutzen.

Der Bebauungsplan hat nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme einen praktischen Interessensausgleich zwischen den schutzwürdigen Nutzungen und den Interessen des Grundeigentümers der bestehenden Flächen herbeizuführen. Es wurde daher zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, eine schalltechnische Beurteilung in Auftrag gegeben. Diese wird, neben der Erschließungs- und Entwässerungsplanung, im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

1.9 Städtebaulicher Trennungsgrundsatz, Immissionsschutz

Nördlich und westlich liegen entlang der Brunnenstraße Wohnhäuser, bzw. ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Fichtenschacht). Ein geringer Teil im genannten Gewerbegebiet (Flur 4112) ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die angrenzenden Betriebsgebäude/Flächen auf Flur 907, 907/1 und 410/15 liegen Baugenehmigungen vor. Für die Firma Distner gibt es keine Genehmigungen nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes, da es sich um einen Handwerksbetrieb/Schreinerei/Holz- und Türhersteller handelt 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 bekannten Baugenehmigungen sind nicht verfügbar. Die Betriebsanlagen haben summarisch keine Darlegungspflicht nach den Vorschriften der Störfallverordnung und der Seveso-II-Richtlinie. Im Bereich der Brunnenstraße in Wiesau befinden sich darüber hinaus keine sonstigen Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen

In den bisherigen Baugenehmigungen waren folgende Auflagen in Bezug auf die Geräuschentwicklung enthalten:

- *„Die Beurteilungspegel der von der Anlage ausgehenden Geräusche, einschließlich der Fahr- und Ladegeräusche auf dem Betriebsgrundstück, dürfen am nächstgelegenen Wohnhaus die Immissionsrichtwerte eines WA[2] von tags 55 und nachts 40 dB(A) über diesem Richtwert liegt. Die Nachtzeit beginnt um 22 Uhr und endet um 7 Uhr. Zwischen 19 Uhr und 7 Uhr dürfen keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt werden.“* (Bescheid BV-Nr. 778/88, Ziffer II. l), 04.10.1988)

- *„1.1. Die Bestimmung der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (MABl Nr. 29, 1968 S. 375) sind zu beachten.*

  1.2.1. Der Beurteilungspegel der vom <u>Gesamtbetrieb</u> der Firma Distner verursachten Geräusche – dazu zählt auch der vom Fahr- und Lieferverkehr verursachte Lärm -dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten in seinem Einwirkungsbereich die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

  Tagsüber 55 db(A)
  Nachts 40 db(A)

  1.2.2 Als relevante Immissionsrichtwerte gelten die Wohnhäuser im nördlich des Betriebs gelegenen Wohngebiet.

  1.2.3 Die Nachtzeit beträgt 9 Stunden. Sie beginnt um 22:00 Uhr und endet um 7:00 Uhr.

  Der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit gilt auch dann als nicht eingehalten, wenn ein <u>Meßwert</u> zulässigen Immissionsrichtwerte um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

  1.2.4 Meß- und Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm.

  1.3 Der Lieferverkehr einschließlich- der Be- und Entladung von Fahrzeugen im Freien- ist nur zur Tageszeit zulässig.

  1.4 die Stellplätze sind so anzuordnen, dass ihre Mindestabstände zu den nördlich an der Brunnenstraße gelegenen Wohnhäuser in keinem Fall 30 Meter unterschreiten.“ (Bescheid BV-Nr. 428/93, Ziffer II. j) 1. Schallschutz, 20.01.1994)

[2] Allgemeines Wohngebiet

Nachdem die TA Lärm auch heute noch mit den Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet mit Tagsüber 55 db(A) und Nachts 40 db(A) gültig ist, kann davon ausgegangen werden das durch die Einhaltung der Richtwerte, die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche geschützt ist. Durch den im Bescheid festgesetzten Richtwerte sind daher keine erheblichen Belästigungen für das allgemeine Wohngebiet im direkten Anschluss zu erwarten.

Um die Gesamtsituation nach aktuellen Stand zu beurteilen, wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, welche den Gesamtbetrieb auf Verkehrs- und Anlagenlärm beurteilt. Da der Betrieb in direkter Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet und der Betrieb selbst in einem Gewerbegebiet liegt, wird die Verträglichkeit des bestehenden Betriebes/Gewerbe im Geltungsbereich mit der Umstrukturierung/Erweiterung der geplanten Nutzungen und den umliegenden (schutzbedürftigen) Nutzungen geprüft. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Eine räumliche Trennung von störenden (Firma Distner, Schreinerei/Holzverarbeitung) und störempfindlichen (Wohnen) Nutzungen kann im vorliegenden Fall nicht erreicht werden, da es sich um eine Gemengelage (Gewerbe an Wohngebiet) handelt und die Schreinerei Distner bereits seit den 1960er Jahren an der Brunnenstraße besteht und es hier, über mehrere Baugenehmigungen in den letzten Jahrzehnten, bereits um genehmigte Nutzungen handelt. Da ein allgemeines Wohngebiet an einem Gewerbegebiet unmittelbar angrenzt, muss die Gemeinde durch planerische Maßnahmen, soweit wie möglich, entstehende schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG vermeiden.

Ggf. sind hier nach Beurteilung der schalltechnischen Lage (beauftragtes Gutachten) Festsetzungen oder Auflagen im städtebaulichen Vertrag notwendig. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.10 Spezielle artenschutzrechtliche Belange (saP)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen.

Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich (Gebäude, Gärten, Gewerbe, Lager- und Asphaltflächen, Brachflächen und geringfügig Gehölzflächen) sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feldgebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der stark anthropogen beeinflussten Lage zwischen der Siedlung, Gewerbe und den Straßen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der Winterjahreszeit derzeit nicht feststellbar. Aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Gebäuden/Hallen/Bäume und Straßen im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können aber dennoch bei einer worst-case-Betrachtung Brutplätze der feldgebundenen Arten oder zu mindestens ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand die lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftige Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits größtenteils bebaut und erschlossen ist direkt an Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven (landwirtschaftlichen) Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

1.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) innerhalb des Geltungsbereiches (Heckenpflanzung)
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzarten
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Ab- und Aufschüttungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August)

1.10.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 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 durch die geplanten Gewerbeflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nach derzeitigem Planungsstand nicht entgegen.

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

Aufgrund der Vorbelastung und bereits großflächigen Bebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die neue Inanspruchnahme von Flächen/Überbauung bezieht sich auf Randflächen des Gewerbebetriebes. Im geringen Umfang werden Gehölzaufwuchs und eine Brachfläche überbaut.

Das Gewerbegebiet wird bestmöglich ausgeschöpft und am Standort zentriert, sodass weder Restflächen noch ungeeignete Zuschnitte an Flächen verbleiben, die eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr zulassen würden.

Nutzungsänderungen werden nicht vorgenommen. Es werden weiterhin Fenster und Türen in Holz- und Kunststoffbauweise hergestellt, dazu erfolgt die Lagerung und Versand von Ware vor Ort. Gefahrenstoffe oder dergleichen werden nicht gelagert. Betriebliche Sonderabfälle wie Kühl- oder Schmierstoffe werden entsprechen den Regeln der Technik gelagert und entsorgt. Gase, Dämpfe etc. werden durch entsprechende Saugvorrichtungen direkt an der Entstehungsquelle abgesaugt, sodass keine Belästigungen innerhalb und außerhalb des Arbeitsplatzes entstehen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind grundsätzlich denkbar. Gegenüber der bisherigen Nutzung ergeben sich für technische Nebenanlagen (wie Silos) größere Höhen.

Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich durch die Erweiterung nicht.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können insbesondere durch die aktuelle Beurteilung der schalltechnischen Bewertung des Gesamtbetriebes gewahrt werden und durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene gesichert werden.

Vorbelastungen bestehen bereits durch den gewerblichen Fahrverkehr. Zusätzlicher Fahrverkehr aus dem Gewerbegebiet entsteht durch die Erweiterung/Umstrukturierung nicht und erhöht folglich auch nicht die lärmschutztechnischen Werte im Gebiet.

1.11.1 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung

Da bereits der Geltungsbereich großteils gewerblich genutzt wird und bereits Lagerflächen und Produktionshallen vorhanden sind, liegen nach den betrieblichen Genehmigungen entsprechende Emissionen im rechtlichen Rahmen vor.

Die Firma Distner produziert u.a. Türen und Fenster in Kunststoff- und Holzbauweise, Rollläden, Wintergärten, Vordächer bis hin zu Carports. Die Produktion findet in geschlossenen Hallen mit entsprechenden Absaugungen statt. Lokale Auswirkungen auf die Luftqualität können daher

durch den bestehenden Betrieb ausgeschlossen werden. Derzeit sind im Planungsgebiet und Einwirkbereich keine wesentlichen, in die Luft mit Schadstoffen stark emittierenden Betriebe vorhanden.

Auswirkungen durch den Fahrverkehr können durch die Nutzung der bisherigen Betriebszufahrt für die anliegenden Wohnnutzungen entlang der Brunnenstraße weitgehend künftig vermieden werden. Eine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung wird nicht zu konstatieren sein, da keine umfangreichen weiteren Arbeitsplätze oder höherer Produktionsumfang entstehen wird. Die Gesamtbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten bleibt gleich. Die Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebs auf einem bereits bestehenden gewerblichen Gelände führt zu keiner erheblichen Änderung der lokal klimatischen Bedingungen. Großflächige Versiegelungen bestehen bereits und bedingen bereits eine Erwärmung des direkten Umfeldes. Durch grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes können diese Auswirkungen minimiert werden.

1.11.2 Sonstige Gefahrenstoffe

Auswirkungen auf das Gefahrenpotenzial durch den Umgang mit Schadstoffen können beim vorliegenden Vorhaben grundsätzlich ausgeschlossen werden. Da es sich um einen Tür- und Fensterbauer handelt, sind die eingesetzten Stoffe als nicht gefährlich einzustufen. Die Lackierung von Türen und Fenster erfolgt auf Wasserbasis, sodass keine erheblichen Gefahren für Natur und Mensch zu erwarten sind. Lagerung und Nutzung von Stoffen innerhalb der Produktionshallen erfolgt nach Stand und Regeln der heutigen Technik.

Grundsätzlich gilt bei Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln und Stand der Technik, wie Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Branchenregelungen für Gefahrstoffe, Gefahrstoff-Informationssysteme, Seveso-III- Richtlinie[3], etc. sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.11.3 Kulturgüter

<u>Bodendenkmäler:</u>

Informationen über Bodendenkmäler liegen gem. der Onlinedatenbank BayernAtlasPlus innerhalb und nahen Umgriff nicht vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

<u>Baudenkmäler:</u>

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sowie landschaftsprägende Denkmäler sind nicht betroffen.

1.11.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind im Wirkbereich nicht vorhanden.

1.11.5 Land- und Forstwirtschaft, Fachpläne

Da die Planungsfläche bereits großteils als gewerbliche Fläche genutzt wird, ist eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme von Land- und Forstwirtschaft nicht gegeben. Lediglich für den neuen Ausstellungsbereich wird ein geringer Teilbereich in Anspruch genommen und der Landwirtschaft entzogen.

---

[3] 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

Fachpläne, wie Walfunktionspläne, sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen, da keine Waldflächen vorliegen.

2. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren vor allem dazu dienen, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden und eine Mindesteingrünung sicherzustellen.

2.1 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Umweltbericht in Kapitel 3.12 beschrieben.

Als Eingriffsfläche werden die Flächen angesetzt, die noch nicht überbaut bzw. über eine Baugenehmigung verfügen. Nicht in die Berechnung gehen die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Fichtenschacht“ und die Flächen mit einer Baugenehmigung ein.

Die festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden deshalb nicht eingerechnet, weil der Eingriff im Bereich der festgesetzten Flächen durch die Neuanlage als Rasen/gärtnerisch gestaltet und/oder Pflanzung von Gehölz gleichwertig ausgeglichen werden bzw. eine Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand „intensive Ackerfläche“ erfahren. Hierbei ist der Grundsatz nach BNatSchG zu zitieren:

„Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

In den Bereichen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können die Eingriffe direkt ausgeglichen/ersetzt werden bzw. erfolgt kein Eingriff.

2.1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Ermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“; die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen werden gemäß der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannte Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen um Ackerflächen, Lagerflächen und bereits gewerbliche Flächen handelt und keine umfangreichen besonderen Strukturen betroffen sind bzw. mit baulichen Anlagen überplant werden und durch Heckenpflanzungen das Landschaftsbild berücksichtigt wird. Außerdem wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung, die Auswirkungen nicht erheblich sind, da bereits die subjektive Wahrnehmung von den Hallen und gewerblichen Freiflächen beeinflusst ist.

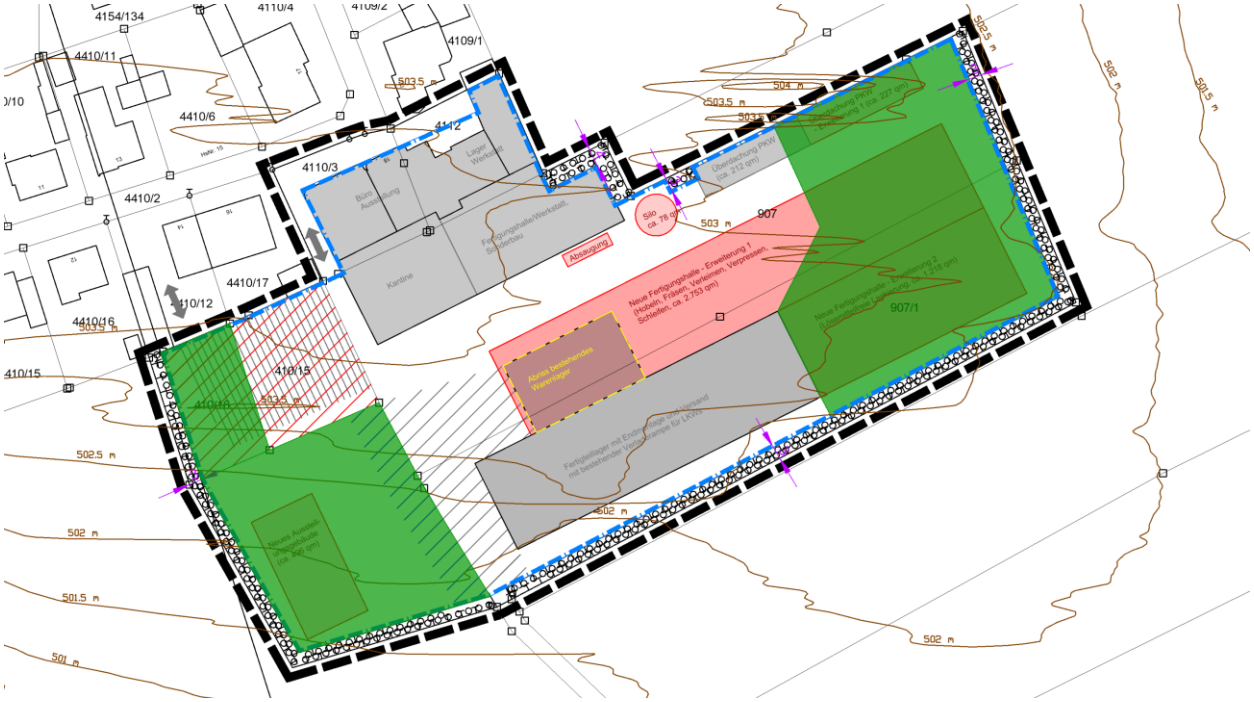
Die Ermittlung erfolgt über die Multiplikation der Wertepunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen.

Generell sieht der neue Leitfaden von 2021 vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen. Biotopnutzungstypen (BNT) werden mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte) generell eingestuft. Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor. Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei lediglich um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Die Gemeinde wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung gemäß dem Bewertungsschema der Biotopwertliste erscheint genauer und sachgerechter. Für die vorliegende Bauleitplanung wird folgendes ermittelt:

Der für den Eingriff relevante Bereich beschränkt sich auf Teilflächen der Flurstücke 335/8, 410, 410/16, 410/17, 907 und 907/1 der Gemarkung Schönhaid.



Darstellung der Eingriffsflächen in grün, o.M., eigene Darstellung

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

Ausgleichsbedarf = **Eingriffsfläche** × **Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche** × **Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)** – **Planungsfaktor**

	Bedeutung der Schutzgüter/	**Wert-punkte**	**Eingriffsfläche**	**Eingriffsschwere**	***Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungs-maßnahmen)***	**Ausgleichs-bedarf**
Flä-chen num mer	**Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)**	**WP**	**Fläche (m²)**	**Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)**	***Planungsfaktor***	**WP**
E1	Parkplatz auf Ackerfläche (neuer Parkplatz auf Flur 410/16) *(BNT: A11)*	2	566	1,0	**-**	1.132
E2	Neue gewerbliche Flächen auf Brachfläche/ Ruderalfläche (auf Teilflächen der Flurstücke 907 und 907/1) *(BNT: P432)*	4	3.320	1,0	-	13.280
E3	Neue gewerbliche Flächen auf mesophiles Gebüsch (auf Teilflächen der Flurstücke 907 und 907/1) *(BNT: B112)*	10	408	1,0	-	4.080
E4	Neue gewerbliche Fläche –Bereich neue Ausstellung auf Acker (auf Teilfläche des Flurstückes 410) *(BNT: A11)*	2	2.308	1,0	-	4.616
	SUMME		**6.647 m²**			**23.108 WP**

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **23.108** Wertpunkte.

Ausschnitt Luftbild (aus BayernAtlasPlus) mit Darstellung der Eingriffsflächen und Nummerierung, eigene Darstellung, o.M.

2.1.2 Interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Teil des benötigten Ausgleichsumfanges umgesetzt werden. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021. Intern werden auf den 3 bis 4m breiten Pflanzstreifen Hecken mit heimischen Gehölzen gepflanzt:

Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind vorgesehen:

				Aufwertung**		
Ausgleichsumfang	=	**Fläche**	×	**Prognosezustand** nach Entwicklungszeit*	–	**Ausgangszustand**

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Flurstück m. Fläche in m²	**Ausgangszustand**	**Prognosezustand**	**Aufwertung**	**Wertpunkte**
Fl. Nr. Teilflächen 907 Gemarkung Schönhaid 226 m²	**4 WP** *P432 - Ruderalfläche*	**10 WP** *B112 – mesophile Hecken/Gebüsch*	**6 WP**	**1.356**
Fl. Nr. Teilflächen 907/1	**4 WP** *P432 - Ru-*	**10 WP** *B112 – mesophile He-*	**6 WP**	**3.348**

Gemarkung Schönhaid 558 m²	*deralfläche*	*cken/Gebüsch*		
Fl. Nr. Teilflächen 410 Gemarkung Schönhaid 292 m²	**2 WP** *A 11 – Acker*	**10 WP** *B112 – mesophile Hecken/Gebüsch*	**8 WP**	**2.336**
Fl. Nr. Teilflächen 410/16 Gemarkung Schönhaid 95 m²	**2 WP** *A 11 – Acker*	**10 WP** *B112 – mesophile Hecken/Gebüsch*	**8 WP**	**760**
∑ 1.126 m²				
Gesamt				**WP 7.800**

Der interne Ausgleichsflächenumfang ist als Fläche mit Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1.3 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

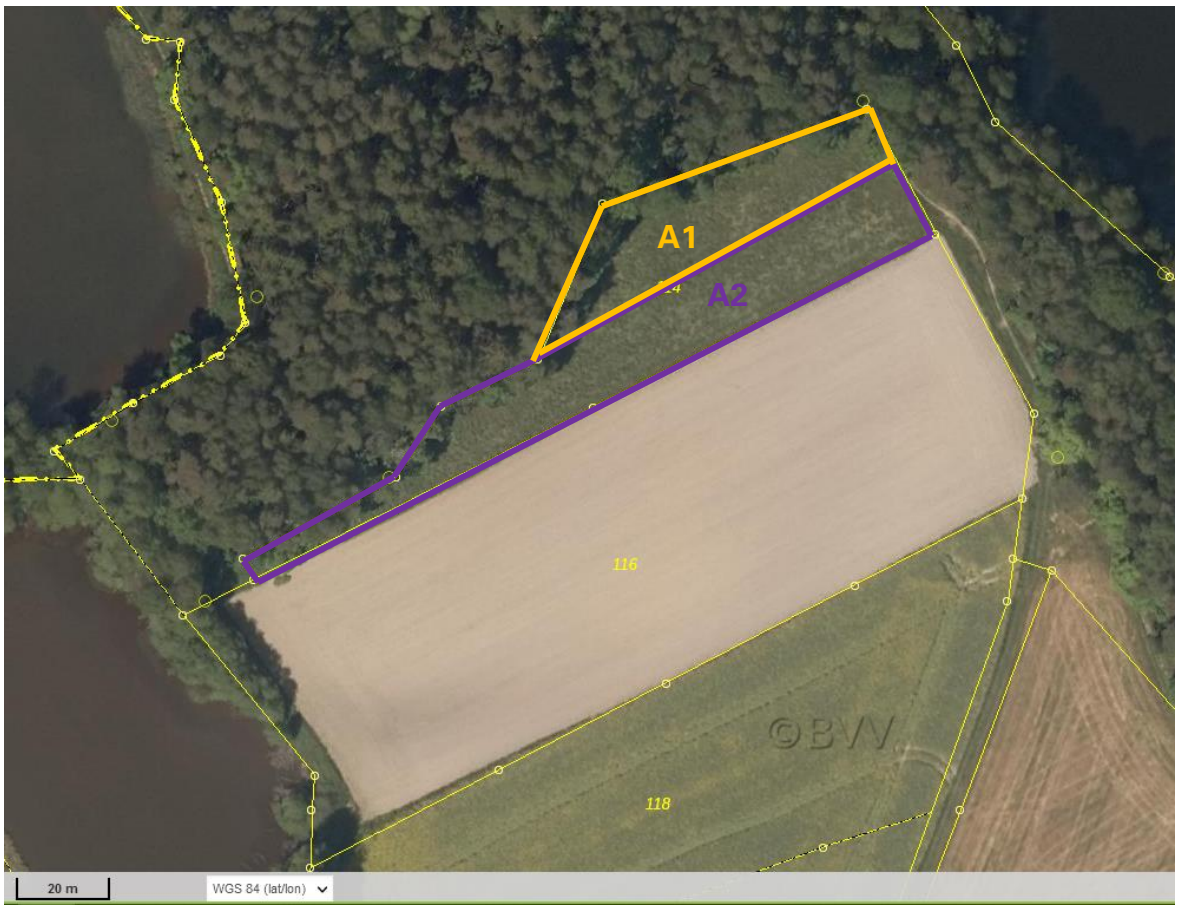
Ein Teil des restlich benötigten Ausgleichsflächenumfanges von **23.108 Wertpunkte – 7.800 Wertpunkte= 15.308 WP** wird auf Flur 114 Gemarkung Schönhaid, Wiesau erbracht.

Da die externe Ausgleichsfläche an einem Waldstück angrenzt, soll hier ein abgestufter Waldrand entstehen:

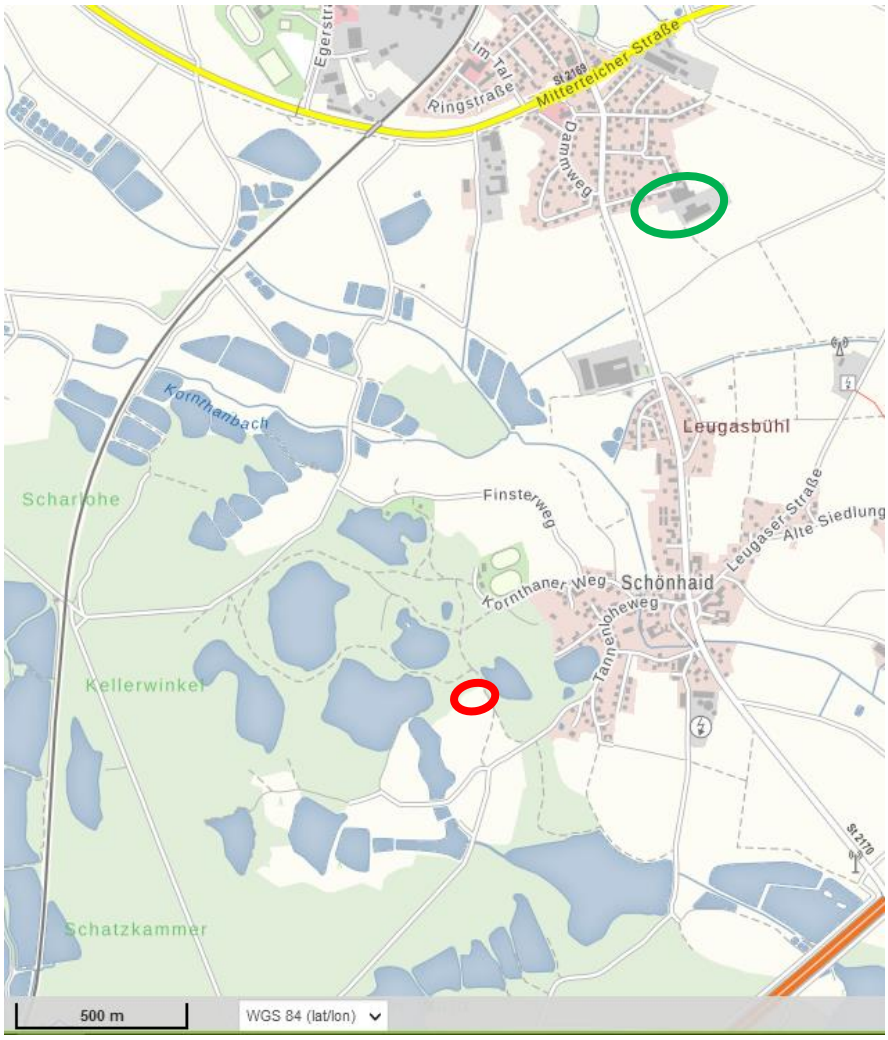
- Entwicklung eines standortheimischen und strukturierten Laubwaldes mit Saum durch Initialpflanzung auf 60 % des markierten Bereiches; weitere Etablierung und Entwicklung durch Sukzession
- gesetzlichen Grenzabstand beachten, die Pflanzenauswahl der Bäume und Sträucher ist an der Artenliste standortheimische Laubbäume für den örtlichen betroffenen Naturraum bzw. der potentiell natürlichen Vegetation zu orientieren, soweit erhältlich ist autochthones Pflanzgut zu verwenden
- Gewährleistung einer natürlichen Waldentwicklung durch angemessene Pflege und Erhalt der Waldinnen- und außenränder und waldverträglicher Einsatz von Forsttechnik
- zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun an dem Pflanzgut anzubringen, dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf
- die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig, Startdüngung bei Pflanzung der Gehölze zulässig
- auf vorhandene Wasserleitungen/Kanäle sowie Drainagen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist zu achten

Flurstück m. Fläche in m²	**Ausgangszustand**	**Prognosezustand**	**Aufwertung**	**Wertpunkte**	**Maßnahme**
Fl. Nr. Teilflächen 114, Gemarkung Schönhaid, Markt Wiesau 2.098 m²	**6 WP** G211 - mäßig extensives genutztes artenarmes Grünland	**11 WP** K131 – Artenreiche Säume trocken warmer Standorte	**5 WP**	**10.490**	**A1**
Fl. Nr. Teilflächen 114, Gemarkung Schönhaid, Markt Wiesau 1.335 m²	**6 WP** G211 - mäßig extensives genutztes artenarmes Grünland	**12 WP** B111 Gebüsche/Hecken trockenwarmer Standorte	**6 WP**	**8.010**	**A2**
∑ *3.433 m²*			***Gesamt***	**WP 18.500**	

Der restliche notwendige Ausgleichsflächenumfang von **<u>15.308</u> Wertpunkte kann** über die externe Ausgleichsfläche mit 18.500 beglichen werden.



Lageplan externe Ausgleichsfläche mit Maßnahmenumgriff A1 und A2, o.M. Ausschnitt Luftbild aus BayernAtlasPlus



Lageplan Eingriffsflächen grün, externe Ausgleichsfläche rot, o.M. Ausschnitt TK aus BayernAtlasPlus

2.1.4 Ausführungsfrist

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Pflanzungen werden vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Markt Wiesau geregelt und durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Reallast dauerhaft gesichert.

Die exakten Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Tirschenreuth abzuklären.

3. ANLAGE: UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

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

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden 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.

Inhalt der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der Fenster und Türen herstellt.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Änderungsfläche aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die Prüfung beschränkt sich auf den möglichen Rahmen, der sich durch den bisherigen Ausgangszustand und den zu erwartenden Auswirkungen ergibt.

3.2 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 Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes –WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

3.2.1 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Wiesau vom 28.06.2006 ist der Planungsbereich bereits vorrangig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich um das Ausstellungsgebäude im Bebauungsplan ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da direkt ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt wurde im Übergangsbereich schon 2006 zum südlichen Gewerbegebietsbereich ein nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet dazwischen geschaltet. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Gewerbebetriebe oder

Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die Gewerbegebietsflächen soll eine Eingrünung angestrebt werden.

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht, da das Ziel einer Eingrünung auf Bebauungsplanebene aufgenommen wurde und so umgesetzt wird.

3.2.2 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Es liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG/BayNatSchG vor.

Amtliche kartierte Biotope liegen nicht vor.

3.2.3 Ziele sonstiger Fachpläne und Fachgesetze

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

Für den Markt Wiesau sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.[4]

Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Tirschenreuth sind nicht betroffen, bzw. können im Plangebiet nicht hinreichend aufgrund der Siedlungsflächen nicht umgesetzt werden.[5] Auf eine allgemeine Aufzählung wird daher verzichtet.

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

3.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Die derzeitige planungsrechtliche Situation ermöglicht neben dem festgesetzten Gewerbegebiet an der Brunnenstraße und den Baugenehmigung die Nutzung als gewerbliche Fläche für Produktion von Türen und Fenstern auf Holz- und Kunststoffbauweise.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt, der andere Teil ist als Brachfläche/Ackerfläche noch unversiegelt und sollen künftig umgenutzt werden.

Im Anschluss an den Geltungsbereich grenzen östlich, südlich und westlich landwirtschaftliche intensive Nutzflächen an, im Norden und Nordosten grenzen bereits Wohnbebauung und die Anliegerstraße „Brunnenstraße“ an.

Der Planbereich hat selbst keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende. Es bestehen keine Erholungseinrichtungen in nächster Umgebung. Rad und Wanderwege führen an der Staatsstraße entlang. Die umgebende Landschaft ist durch das Gewerbe und Sondergebiet bereits vorbelastet und die Naherholung eingeschränkt.

Zur Lärmsituation wird eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet. Ausführliche Darlegung siehe Kapitel 1.9.

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

Erschütterungen sind durch den normalen Betriebsablauf mit Zu- und Abfahrtsverkehr wenn nur geringfügig und temporär vorhanden. Aufgrund der südwestlichen Ausdehnung des bisherigen Betriebes und künftigen Erweiterung mit abgesetzten Lage zur Wohnbebauung sind dem Betreiber noch der Gemeinde Probleme bekannt.

---

[4] http://www.wiesau.de/rathaus-buergerservice/ortsrecht/

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

Künstliche Beleuchtung entsteht durch die Gebäude selbst (Gewerbe, Wohnen) sowie durch die Straßenbeleuchtung. Der Geltungsbereich selbst wird nicht ausgestrahlt. Der Betrieb richtet sich zwischen 7 und 19 Uhr, sodass zur Nachtruhe keine Auswirkungen bestehen. Lichtbewegungen entstehen durch diverse Fahrzeugbewegungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Luftschadstoffe und Gerüche sind nicht bekannt. Da es sich um ein Tür- und Fensterhersteller handelt, welcher innerhalb geschlossener Hallen produziert (mit entsprechenden technischer Ausstattung) und die Waren keine geruchsbelästigenden Waren darstellt, sind Überschreitungen nach TA Luft auszuschließen.

Die Verkehrssicherheit ist nicht beeinträchtigt. Die Erschließung erfolgt derzeit über die Brunnenstraße.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der bereits genutzte Geltungsbereich als Gewerbefläche/Siedlungsfläche ist bereits durch die intensive Nutzung und Anwesenheit des Menschen vorbelastet. Ein seltener Vegetationsaufwuchs ist nicht zu benennen.

Aufgrund des bereits vorbelastenten Lebensraumausstattung im Planungsbereich (Gebäude, Gärten, Brachflächen, geringfügig Gehölzaufwuchs, Gewerbe mit hohen Hallen, Lager- und Asphaltflächen, intensive landwirtschaftliche Fläche) sind wohl eher Vogelarten der Gilde Siedlungsbereich und der Feldgebunden vorzufinden.

Aufgrund der stark anthropogen beeinflussten Sandortes ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, ist aufgrund der Winterjahreszeit derzeit nicht feststellbar. Aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Gebäuden/Hallen/Bäume und Straßen im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen, da diese Arten zu solchen Sichthindernissen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Eine gesonderte faunistische Bestandserhebung ist derzeit nicht vorgesehen.

Siehe hierzu Kapitel 1.10 spezielle artenschutzrechtliche Belange.

3.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens während der Aufstellung des Bauleitplanes vorgenommen. Im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgt ein geologischer Abgleich.

Altlasten sind nicht bekannt.

Nach der Bodenübersichtskarte von Bayern M 1:25.000[6] finden sich im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton. Die Böden weißen eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit. Durch vorliegende Tone und Schluffe (Gleye) sind Bereiche mit potentiell starken Stauwassereinfluss vorhanden. In Bereichen mit Kies und Sand ist von geringer Wasserspeichervermögen des Bodens auszugehen.

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

Ein Teil des Plangebietes ist bereits über einzelne Baugenehmigungen bebaut und versiegelt. Ein nördliche Teil ist durch den bisherigen Bebauungsplan „Fichtenschacht“ genutzt.

---

[6] Onlinedatenbank Umweltatlas Boden, Bay. Landesamt für Umwelt

3.3.4 Schutzgut Wasser

Gewässer und bedeutende Gräben existieren im Untersuchungsraum nicht. Der Planbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsbereiche, Wasserschutzgebiete und wassersensiblen Bereichen. Überflutungen bei Starkregenereignissen sind nicht bekannt.

Ein Teil des ankommenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich kann nicht mehr natürlich versickern, da Flächen bereits versiegelt oder verdichtet sind. Hier wird dem natürlichen Wasserkreislauf bereits Wasser entzogen. Der westliche und östliche Teil des Planbereiches ist hingehend noch unversiegelt, hier kann das Wasser noch breitflächig versickern bzw. abfließen. Da der der natürliche anstehende Boden (Lehm/Schluff) eine natürliche Versickerung hinderlich macht, fließt das Wasser wohl eher breitflächig ab. Wegen des anstehenden schluffigen/lehmigen Bodens ist mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Das Sickerwasser kann sich auf den bindigen Schichten stauen und bis zur Geländeoberkante ansteigen. Das Wasser verteilt sich wahrscheinlich von Stellen mit geringerer Durchlässigkeit in Bereiche mit höherer Durchlässigkeit. Wechselnde nasse Bodenwasserverhältnisse können daher vorhanden sein. Das Grundwasser ist potentiell bei einem mittleren Flurabstand zu erwarten.

Es wird eine Entwässerungsplanung beauftragt, die sowohl den bisherigen Betrieb als auch die Erweiterung untersucht und neu beplant. Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt in der Naab-Wondreb-Senke, welche stark kontinental geprägt ist. Kennzeichnend sind warme Sommer und kalte Winter mit kaltem Ostwind. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Bereich der bewaldeten Lagen bei 6 bis 7 °C. Unbewaldete Flächen sind klimatisch mit 7 bis 8 °C begünstigter. Durch die Lage im Regenschatten des Fichtelgebirges erreicht die jährliche Niederschlagssumme größtenteils nur Werte von 650 bis 750 mm.[7]

Geprägt ist das Umfeld von Siedlungs- und Gewerbegebieten sowie forst- und landwirtschaftlichen Flächen. Bedeutsame klimaausgleichende Strukturen sind nicht vorhanden, da es vorranging um Brachflächen, Lagerflächen, Ackerflächen und bereits versiegelte Flächen handelt. Die Brachfläche mit Vegetationsaufwuchs wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet in Bezug auf die Gewerbefläche. Einen weiteren Siedlungsbezug gibt es nicht.

Immissionsschutzrechtliche genehmigungspflichte Betriebe liegen durch das eisenbahnrechtliche Planfeststellunggebiet im Bereich des Plangebietes nicht vor.

3.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Planbereich liegt am südlichen Ortsrand von Wiesau/Fichtenschacht. Direkt angrenzend befinden sich Wohnbebauungen und großflächige intensive Landwirtschaftsflächen. Das Gewerbe liegt neben Wohnbebauungen an der Brunnenstraße. Das Gewerbe und die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauungen haben keine wesentlichen Landschaftsstrukturen vorzuweisen. Die gewerblichen Flächen mit ihren hohen grauen Produktionshallen sind bisher nicht eingegrünt. Rad und Wanderwege liegen nicht vor. Das Gelände ist leicht Richtung Süden geneigt. Aufgrund fehlender Landschaftsstrukturen ist eine Fernwirkung Richtung West, Ost und Süden gegeben. Da die ansässige Schreinerei bereits seit Jahrzehnten dort angesiedelt ist, ist sie bereits Bestandteil des Ortsbildes und der Wahrnehmung.

Der Geltungsbereich an sich weist keine nennenswerte ortsgestalterische oder Erholungsfunktion auf.

---

[7] ABSP Tirschenreuth, 2003, Kapitel 4.8, S. 2

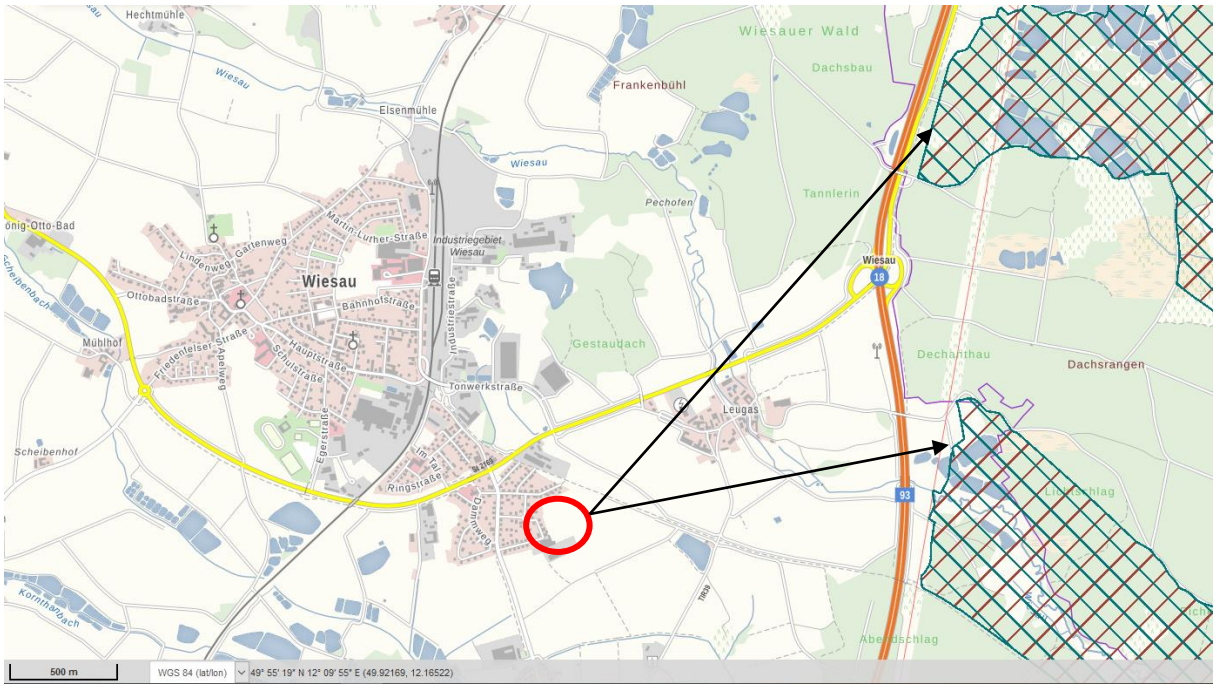
Fotoaufnahme Richtung Osten, Dezember 2022

3.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter kommen im Bereich des Vorhabens nicht vor.

3.3.8 NATURA 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Gebiete liegen außerhalb des Geltungs- und Wirkbereiches in 1,77 bis 1,55 km Entfernung.



Ausschnitt Lageplan Geltungsbereich (rot) mit Darstellung von FFH-Gebieten (braun) und SPA-Gebieten (blau), aus BayernAtlasPlus

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

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

Die beschriebenen Eingriffe blieben aus. Der Bedarf an Expansionsfläche des bestehenden Gewerbes würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

3.5 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:

3.5.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Optische Veränderungen ergeben sich durch die Erweiterung der Betriebes bzw. neuen größeren zusammenhängenden Produktionshallen nicht erheblich, da bereits Hallen/Gewerbe in gleicher Höhe und Breite vorhanden sind. Der Ortsrand ist bereits durch Gewerbe vorbelastet.

Eine erhebliche Zunahme des Ab- und Zufahrtsverkehrs ist nicht zu erwarten, da nach Rücksprache des Gewerbetreibenden keine zusätzlichen Fahrverkehre zu prognostizieren sind.

Da die Betriebszufahrt auf der Anliegerstraße „Brunnenstraße“ verbleibt, ist mit keiner nachhaltigeren Verteilung des Verkehrs zu rechnen. Ein nennenswerter Anstieg des Durchgangsverkehrs durch den Ortsteil Fichtenschacht ist nicht zu erwarten, da wie bereits erwähnt der Gewerbetreibende keine deutlich höheren Zu- und Abfahrten plant. Die grundsätzliche verkehrslärmtechnische Vorbelastung bleibt gleich.

Um dennoch nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen auszuschließen, wird derzeit eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Derzeit sind im Planungsgebiet und angrenzend keine wesentlichen, in die Luft mit Schadstoffen stark emittierenden Betriebe vorhanden.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern (z. B. aus Hochspannungsleitungen, Richtfunkstrecken und Sendemasten) und Messungen der zulässigen Grenzwerten gem. 26. BImSchV liegen nicht vor und können daher aufgrund fehlender Informationen nicht quantifiziert werden.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht beeinflusst. Das Gewerbe ist bereits seit Jahrzehnten dort ansässig. Da unmittelbar großflächige landwirtschaftliche Flächen angrenzen und keine Eingrünung oder andere Strukturen vorliegen, besteht keine erhöhte Attraktivität von siedlungsnaher Erholung im direkten Umfeld. Wander- und Radwege sind nicht betroffen. Das Wegenetz bleibt erhalten.

3.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Da im Geltungsbereich bereits Produktionshallen/-flächen vorzufinden sind und im direkten Anschluss die Siedlung Wiesau (Ortsteil Fichtenschacht) angrenzt, sind die vorhandenen Lebensräume und -strukturen bereits stark anthropogen beeinflusst. Natürliche Strukturen sind nur geringfügig am Rand des Geltungsbereiches durch Gehölzaufwuchs vorzufinden.

Im geringfügigen Maße sind zusätzliche potentielle Störungen während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Wendehammer, Lagerhallen) möglich, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz. Nachdem der Geltungsbereich jedoch bereits intensiv genutzt wird, sind erhebliche Auswirkungen hier auszuschließen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Es ist mit einer Versiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigter Flächen innerhalb des neuen Gewerbegebietes 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.

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.

Die Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl, von nicht überbauten Flächen, Festsetzungen zur Grünordnung kann der Eingriff für das Schutzgut verringert werden.

3.5.4 Schutzgut Wasser und Grundwasser

Entsprechend der versiegelten gewerblichen Flächen im Plangebiet wird mit der Planung ein entsprechend ein hoher Versiegelungsgrad im Geltungsbereich zu rechnen sein. Grundsätzlich erhöhen Versiegelungen den Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die weitere Versiegelung deutlich verringert.

Eine geregelte Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt derzeit über die gemeindliche Kanalisation. Innerhalb des Plangebietes liegt kein Betrieb mit wassergefährdende Stoffen vor und durch die Vorhabensplanung ist diese auch ausgeschlossen.

Generell geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen, z.B. bei Bau der neuen Zufahrtsstraße oder Lagerhallen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der Betriebe und Einhaltung einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

3.5.5 Schutzgut Klima und Luft

Grundlegend bestehen im Untersuchungsgebiet (Planungs- und Einwirkbereich) bisher nur geringe Vorbelastungen durch die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen ergeben sich zusätzliche Erwärmungen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Frisch- und Kaltluftproduktion im Geltungsbereich. Mögliche Belastungen sind abhängig von der jeweiligen konkreten Nutzung und Zunahme des Versiegelungsgrades auf der Planungsfläche. Durch Reflexion ist eine Erwärmung um durchschnittlich 0,5°-1°C nicht unwahrscheinlich. Für den Einzelnen und den Siedlungseinheiten in der Umgebung wird es jedoch keine spürbaren Auswirkungen haben, da die umlaufende anzupflanzenden Hecke hier einen Teil kompensieren kann.

Aufgrund der bisher schon zulässigen Nutzung sind keine weiteren erheblichen negativen Luftverunreinigungen zu erwarten, da die Produktion und Bearbeitung weiterhin in geschlossenen

Hallen stattfinden wird. Es ist anzunehmen, dass die geltenden Grenzwerte nach TA Luft auch weiterhin eingehalten werden.

Da kein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr stattfinden wird sind keine neuen Belastungen von Geruch oder Staub zu erwarten.

Während der Bauphase der Zufahrtsstraße/neuen Hallen können vereinzelt Auswirkungen wie erhöhte Staubemissionen durch Erdarbeiten oder Geruchsemissionen durch das asphaltieren auftreten, diese sind jedoch temporär und daher vertretbar.

3.5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortsrandes wird sich nicht wesentlich ändern, da gewerbliche große Hallen und Außenanlagen bereits seit Jahrzehnten vorhanden sind. Für den Betrachter ergibt sich durch die künftig größere zusammenhängende Produktionshalle kein geändertes Erscheinungsbild, da sich die Halle an den bisherigen Höhen, Fassade und Dachformen orientiert. Eine Überfremdung findet nicht statt.

Erhebliche Änderungen werden sich daher nicht ergeben. Durch eine umlaufende Eingrünung durch eine dreireihige Hecke wird das gesamte Areal künftig besser in das Landschaftsbild integriert.

3.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden sind, sind Auswirkungen auszuschließen. Auf umliegende Baudenkmäler sind ebenfalls keine Auswirkungen zu konstatieren, da diese gut eingebettet in Mitten der Siedlungsflächen von Wiesau liegen. Direkte Sichtbeziehungen zum landschaftsprägenden Denkmälern bestehen ebenfalls nicht bzw. sind bereits durch die vorhandene Bebauung vorhanden, so dass sich hier keine weitergehende Aspekte ergeben. Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange sowie landschaftsprägende Denkmäler sind nicht betroffen. Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

3.5.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA-2000-Gebieten

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

3.5.9 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. Aufgrund der Bebauung und bereits Versiegelungen im Geltungsbereich ist bereits potenziell der Grundwasser-

strom/Grundwasserneubildungsrate bereits beeinflusst. Sofern die technischen Regeln und Vorschriften innerhalb des Betriebes eingehalten werden, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser auszugehen. Erhebliche Auswirkungen wäre nur bei Unfallereignissen denkbar, die Wahrscheinlichkeit ist jedoch eher gering. Das Risiko besteht hingegen generell.

Auf die Filterfunktion des Bodens wurde im Schutzgut Boden bereits eingegangen.

Eine geringe Wahrscheinlichkeit besteht für den Wirkpfad Luft-Mensch. Grundsätzlich sind bei einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Sofern die angesiedelten Betriebe nach den Regeln der Technik, insbesondere nach (TA Lärm und) TA Luft betrieben werden, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Mensch auszugehen. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen wurden die gesetzlichen Grenzwerte im Einwirkbereich durch die Anlagenemissionen auf die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden. Das maßgebliche Schutzgut für diese Grenzwerte ist jeweils „menschliche Gesundheit“, so dass bei Einhaltung der Grenzwerte eine Gesundheitsgefährdung über das bestehende Maß hinaus nicht anzunehmen ist. Somit wäre auch für den Wirkpfad Luft-Mensch keine erhebliche Auswirkung zu erwarten. Nicht vollständig ausgeschlossen werden können Auswirkungen durch eher unwahrscheinliche Unfallereignisse und der Verlust an Frischluft.

Eine weitere funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel. Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

3.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Es wird derzeit eine lärmtechnische Bewertung durchgeführt, bewertet wird der Betrieb und der dazugehörige Fahrverkehr. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Auch bisher sind durch das Abladen und Aufladen von Material und Produkten auf entsprechende LKWs Geräusche zu erwarten.

Erhebliche zusätzliche Lärmauswirkungen sind aufgrund der bereits zulässigen Produktion jedoch nicht zu erwarten. Nach Rücksprache mit den Vorhabenplaner sind keine höhere Fahrkapazitäten zum oder vom Betriebsgelände geplant. Die Produktion findet geschlossen in Hallen statt, sodass keine außerordentliche Stoffe, Stäube, Gerüche etc. austreten. Durch eine lösemittelfreie Lackierung auf Wasserbasis sind flüssige oder gasförmige Schadstoffe ausschließbar.

Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme und sonstige Belästigungen können aufgrund der Fenster- und Türenproduktion ausgeschlossen werden. Es handelt sich um einen handwerklichen Betrieb mit geschlossenen Hallen. Die Produktion findet von 7 bis 18 Uhr statt, entsprechende mögliche Emissionen sind also nur tagsüber gegeben.

Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen jedoch möglich.

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

- Staubimmissionen bei Mähdrusch,

- beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

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

Durch den Betrieb und zulässigen Warenumschlag sind keine erheblichen Auswirkungen auf möglicherweise erzeugte Abfälle zu erwarten. Abfälle fallen im gesetzlich erlaubten Rahmen an und werden entsprechend über zertifizierte Entsorgungsunternehmen entsorgt.

Durch die Produktion entstehen meist Holzabfälle. Der Holzabfall wird vorrangig zur Energieerzeugung des Betreibers gesammelt und verwertet.

Im Bereich der Freiflächen werden nur unproblematische Waren/Rohstoffe wenn nur zwischengelagert.

Die Flächenbefestigung zwischen den Gebäuden werden asphaltiert, Stellplätze soweit möglich wasserdurchlässig gestaltet.

Die Entwässerung läuft bisher vollständig in den Mischwasserkanal. Im weiteren Verfahren wird die Entwässerung neu geprüft und berechnet und gegebenenfalls ein Rückhaltebecken vorgesehen.

3.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

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

Gemäß des Onlinedatendienstes BayernAtlasPlus- Standorteignung Oberflächennahe Geothermie wird im Plangebiet als geeignetes System Erdwärmekollektoren (EK) angegeben.

3.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan (LP) des Marktes Wiesau vom 28.06.2006 ist der Planungsbereich bereits vorrangig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich um das Ausstellungsgebäude im Bebauungsplan ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, da es sich aber um den südlichen Rand des Bebauungsplanes handelt und dieser Bereich keinen größeren Umfang einnimmt, kann noch vom Entwicklungsgebot nach § BauGB gesprochen werden. Aus dem FNP kann noch der städtebauliche Zweck, der mit dem nachfolgendem Bebauungsplan verfolgt wird, entnommen werden. Die Grundzüge am südlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet zu entwickeln sind erkennbar dargestellt.

Waldfunktionen nach Waldfunktionsplan sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen, da keine Waldflächen vorliegen.

Nach Regionalplan Oberpfalz-Nord sind im Untersuchungsraum keine Ziele betroffen.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege durch die Weiterentwicklung eines standortgebundenen Gewerbes sind nicht zu prognostizieren. Die formulierten naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes sowie die allgemein formulierten Fachgesetze sind soweit betroffen, das diese im Plangebiet nicht umsetzbar sind.

3.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

Während der Bauphase der Freiflächen und Hallen können vereinzelt Auswirkungen wie erhöhte Staubemissionen durch Erdarbeiten oder Geruchsemissionen durch das asphaltieren auftreten, diese sind jedoch temporär und daher vertretbar.

Aufgrund der bisherigen zulässigen Nutzung und derzeitigen Nutzung als Schreinerei/Produktion von Fenster und Türen in geschlossenen Hallen sind keine weiteren erheblichen Luftverunreinigungen aus dem bisherigen internen Betrieb zu erwarten.

Es ist anzunehmen, dass durch den bisherigen und bereits bestehenden Betrieb die geltenden Grenzwerte nach TA Luft eingehalten werden. Staubemissionen, Staubentstehung als auch die Staubausbreitung, wird durch betriebsinterne Maßnahmen durch entsprechende Absauganlagen auf das technisch mögliche Minimum verringert. Da die Produktion in geschlossenen Hallen stattfindet, wird für die umliegende Nachbarschaft keine zusätzlichen Auswirkungen erwartet.

Auf die umgebende Nachbarschaft wird es auch keine Zusatzbelastung durch die An- und Ablieferung am Standort geben, da keine höheren Fahrkapazitäten zu erwarten sind.

Da betriebsinterne Maßnahmen handlungsbezogen sind, besteht auf Ebene des Bebauungsplanes unter der Möglichkeiten von städtebaulichen Festsetzungen, keine Festsetzungsmöglichkeit.

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

3.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Ein Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Gewerbefläche genutzt.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene festgesetzt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl / Beschränkung der zulässigen Versiegelung
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9m
- Festsetzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Ortstypische Dachneigungen/-farben
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- Festsetzung/Zuordnung externer Ausgleichsflächen
- Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Fläche
- Mindestbegrünung / zu pflanzende Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.11.2 Maßnahmen zur Kompensation

Im Geltungsbereich kann aufgrund der Nutzungsintensität der erforderliche städtebauliche Ausgleich und Ersatz nicht gänzlich umgesetzt werden. Es kann nur an den Randbereichen durch Heckenpflanzungen von 1.171m² ein Ausgleich geschaffen werden. Es handelt sich um die Teilflächen der Flurstücke 907, 907/1, 410 und 410/16 (Teilflächen) mit insgesamt 1.171 m², Gemarkung Schönhaid.

Der restliche städtebauliche Ausgleichsbedarf wird extern umgesetzt. Ein Teil des restlichen benötigten Ausgleichsflächenumfang wird auf Flur 114 Gemarkung Schönhaid, Wiesau mit 3.433 m² erbracht.

Siehe Kapitel 2.1. der Begründung.

3.12 Planungsalternativen

Maßgeblich für die Standortwahl des Gewerbes war eine Projektvoranfrage einer ortsansässigen Firma an den Markt Wiesau.

Da sich die Hauptzentrale der Firma am südlichen Ortsteil von Wiesau befindet, wurde entschlossen, diesen Hauptstandort weiter- und umzustrukturieren. Standortalternativen ergeben sich durch den ortsgebundenen Firmensitz und für den beantragten Standort somit grundsätzlich nicht.

Alternativen bestehen nur innerhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf Neuanordnung und Strukturierung künftiger Freiflächen (Parkplätze, Lagerflächen etc.) und der neuen Lager-, Ausstellungs- oder Produktionshallen. Die Entscheidung für eine eigene Betriebszufahrt südlich der Brunnenstraße wurde nach Anhörung der Bewohner und Abwägung im Gemeinderat verworfen.

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

Störfallbetriebe im Wirkbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Durch die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ausgeschlossen, dass Betriebe nach der sogenannten Seveso-III- Richtlinie[8] im Geltungsbereich zulässig werden. Die Festsetzungen lassen nur solche Vorhaben zu, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Es ist daher nur ein Betrieb, der Holz/Kunststoff/Aluminium im Rahmen der Fenster- und Türherstellung verwendet, zulässig. Des weiteren sind Parkplatz- und Lagerflächen zulässig.

Grundsätzlich sind genehmigungsfähige Vorhaben im Einzelfall dann unzulässig 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 Auswirkungsbereich. D.h. es gilt der Nachbarschutz. Die Ansiedlung eines Betriebes ist abhängig vom Betriebstyp (mit dessen Störwirkung) und der vorhandenen Nutzungen.

---

[8] 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.

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 störempfindliche 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 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Einwirkungen von außen wie z.B. Hochwasserereignisse, Erdbeben etc. können für das Planungsgebiet relativ sicher ausgeschlossen werden.

3.14 Zusätzliche Angaben

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

Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgten die Auswertung von Luftbildern und eine Ortsbegehung hinsichtlich der derzeit ausgeübten Nutzungen.

Es erfolgte keine 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 zu warten ist, wurde ein Fachgutachter beauftragt. Grundlage für die weitere Beurteilung der möglichen Auswirkungen ist die Untersuchung von Anlagen- und Verkehrslärm unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen.

Weiter wurde ein Erschließungsplaner beauftragt, der neben der neuen Betriebszufahrt auch nachhaltig die Entwässerung plant.

Wir im weiteren Verfahren ergänzt.

3.14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

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

3.14.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Grundsätzlich bestehen im Geltungsbereich durch die gewerbliche Nutzung und Anwesenheit des Menschen bereits Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Erhebliche Auswirkungen durch die Nutzungserweiterung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkungen	vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch		*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Tiere/Pflanzen		
Boden		
Wasser		
Klima/Luft		
Landschafts- und Ortsbild		
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.

3.14.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

4. Zusammenfassung

Die ca. 1,83 ha große Planungsfläche liegt im südöstlichen Teil des Hauptortes Wiesau, im Ortsteil Fichtenschacht. Die hier ansässige Firma Distner möchte sich erweitern und betriebsintern umstrukturieren, um die Produktionsprozesse zu optimieren. In diesem Zusammenhang hat die Firma Distner bei der Marktgemeinde Wiesau einen Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für das Firmengelände eingereicht. Die bisherige Erschließungs- und Zufahrtsstraße (Brunnenstraße) mit Anschluss an die Staatsstraße 2170 soll erhalten bleiben.

Da bisher im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Fichtenschacht“ kein Bebauungsplan besteht und die ansässige Firma Distner als alleiniger Vorhabenträger auftritt, erfolgt in die-

sem Teil die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um den allgemeinen Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und eine bedarfsgerechte und geordnete Bauleitplanung sicherzustellen.

Für die Planungsfläche liegt ein Antrag eines Vorhabensträgers auf Einleitung einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung vor. Der Marktrat hat diesen Antrag grundsätzlich zugestimmt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen neben der Zentrale/Bürogebäude/Werkstatt der Firma Distner an der Brunnenstraße, auch die im Anschluss angrenzenden Flächen, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Somit ist sichergestellt, dass nur im erforderlichen Umfang die dortig genutzten Flächen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.

Standortalternativen ergeben sich demzufolge nicht. Alternativen bestehen nur innerhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf Neuanordnung und Strukturierung künftiger Freiflächen (Parkplätze, Lagerflächen etc.) und der neuen Lager-, Ausstellungs- oder Produktionshallen. So wurde von einer eigenen Betriebszufahrt im Süden abgesehen und die bisherige Brunnenstraße weiter herangezogen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Quellenangaben

- **Arno Bunzel (2005)**, DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **Arten und Biotopschutzprogramm Lrks. Tirschenreuth**, Stand Juni 2003
- **BayernAtlasPlus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **BAYSTMLU, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dez. 2021
- **Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung**, Gemeindedaten Markt Wiesau 2010 und 2019
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerische Kompensationsverordnung** (Bay-KompV, von 2014
- **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Wiesau**, Fassung vom 28.06.2006
- **FIN-WEB Online-Viewer**, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005)**, UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern**, 01.06.2023
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung**, Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Regionalplan Region 6 Oberpfalz Nord**, 01.06.2022
- **RISBY** „Rauminformationssystem Bayern“, Online-Viewer/Datenbank
- **UmweltAtlas Bayern**, Online Viewer, Boden

6. Anlagen

n.n