Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes

Waldsassen „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Waldsassen

Erster Bürgermeister Bernd Sommer

Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung: 07.12.2020

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf der Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.____ festgestellt.

Waldsassen , den __.__.____

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Bernd Sommer

7. Das Landratsamt Tirschenreuth hat die Deckblattänderung des Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ_____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Waldsassen , den __.__.____

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Bernd Sommer

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Waldsassen , den __.__.____

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Bernd Sommer

Inhaltsverzeichnis Begründung

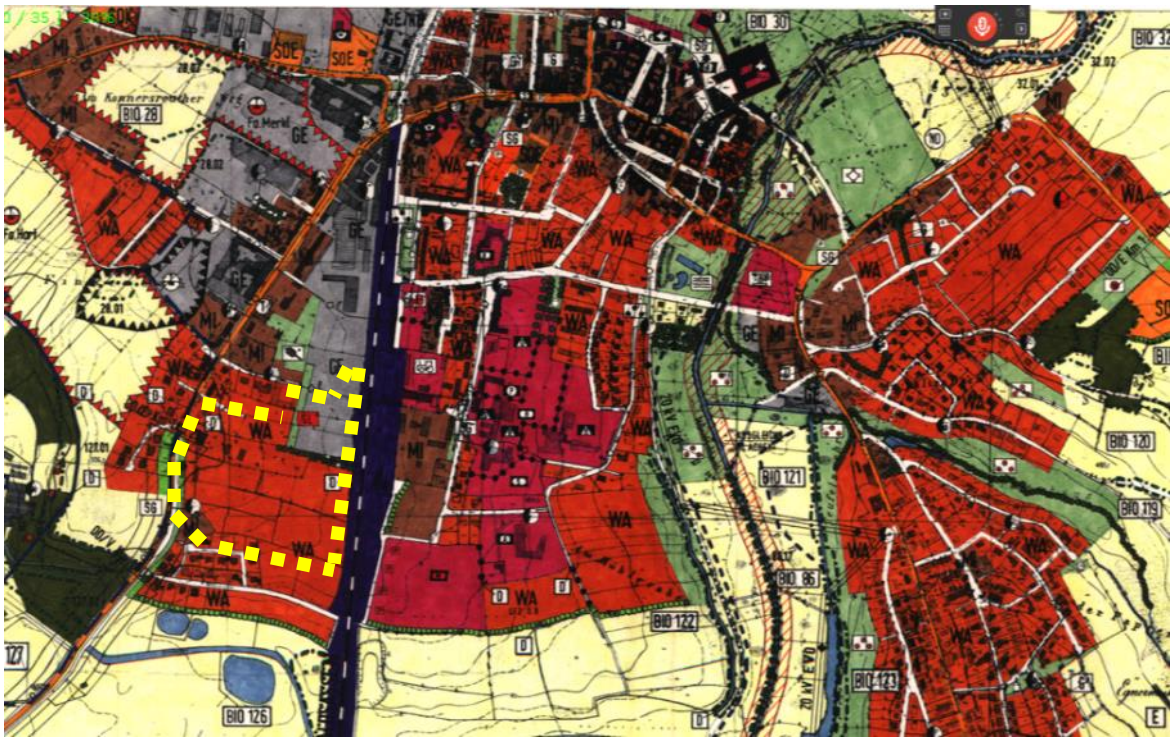
STÄDTEBAULICHE PLANUNG 5
1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan 5
1.2 Lage und Dimension des Änderungsbereiches 5
1.3 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung 7
1.4 Ziel und Zweck der Planung 10
1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 10
1.6 Erforderlichkeit, Bedarf 11
1.7 Planungsalternativen 12
1.8 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre 12
1.9 Erschließung, Versorgungseinrichtungen 13
1.10 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung 14
1.11 Denkmalschutz 14
1.12 Immissionsschutz 14
1.13 Belange des Umweltschutzes 15
1.14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 15
1.14.1 Bedeutung für den Naturhaushalt 15
1.14.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs 16
1.14.3 Ausgleichsmaßnahmen 16
1.14.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange 16
1.15 Schutzgebiete, Europäischer Gebietsschutz 18
2. ANLAGE – UMWELTBERICHT 19
2.1 Einleitung 19
2.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung 19
2.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen 20
2.1.3 Ziele des Landschaftsplans 20
2.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne 20
2.1.5 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes 20
2.1.6 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten 21
2.1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze 21
2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 22
2.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit 22
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 22
2.2.3 Schutzgut Fläche und Boden 23
2.2.4 Schutzgut Wasser 24
2.2.5 Schutzgut Klima/Luft 24
2.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 25
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 27
2.2.8 NATURA2000-Gebiete 28
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung 28
2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 28

2.4.1 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit ... 28
2.4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 28
2.4.3 Schutzgut Boden ... 29
2.4.4 Schutzgut Wasser ... 29
2.4.5 Schutzgut Klima und Luft ... 29
2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ... 30
2.4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter ... 30
2.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 30
2.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ... 31
2.4.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen ... 31
2.4.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung ... 31
2.4.12 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen ... 31
2.4.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ... 31
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 32
2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ... 32
2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen ... 32
2.6 Zusätzliche Angaben ... 32
2.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung ... 32
2.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ... 32
2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ... 33
2.7 Zusammenfassung ... 33
2.8 Quellenangaben ... 35

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen sind im Planungsbereich ein Gewerbegebiet, ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine gliedernde Grünfläche dargestellt.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen mit Lage des Planungsgebietes

1.2 Lage und Dimension des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im südwestlichen Teil des Hauptortes Waldsassen, im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen. Nachdem diese brachgefallen sind, wurde das Fabrikgebäude zwischenzeitlich abgebrochen und eine Sanierung der Altlasten in Auftrag gegeben. Die mittlerweile neu bebaute Fläche, bildet die nördliche Grenze des neuen Planungsbereiches. Die Flächen für die Erweiterungsplanung werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich ein geringer Teil der Flächen ist bereits bebaut und oder versiegelt. Im Osten schließen brachliegende ehemalige Bahnflächen mit dahinter liegenden Wohnbebauungen an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich neben der Wohnsiedlung entlang der Marcoussisstraße, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließen Wohn- sowie teils gewerblich genutzte Gebäude an. Dahinter verläuft die durch den Ort Waldsassen führende Bundesstraße B 299.

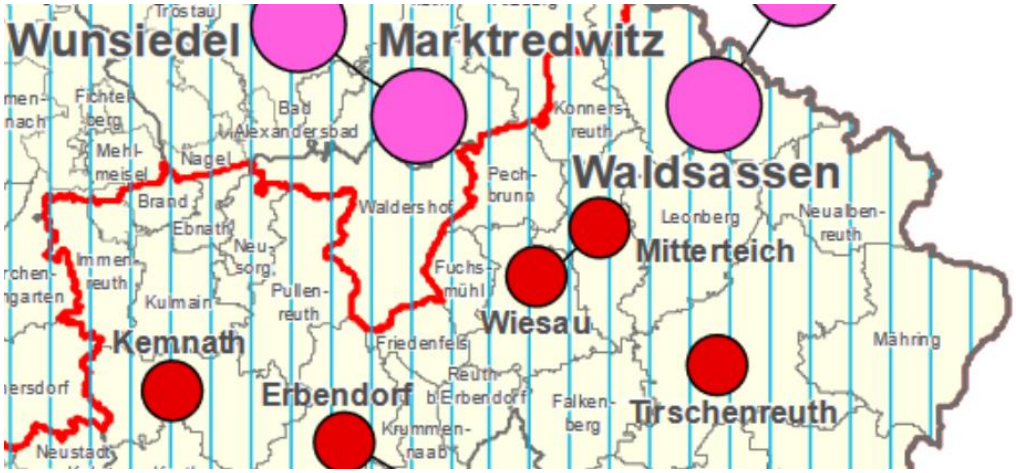
Abb.: Lageplan mit vorhandener Siedlungsstruktur, Quelle BayernAtlasPlus

Der Änderungsbereich beträgt insgesamt ca. 5,8 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Nutzung	**Fläche in ha**
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung	2
Mischgebiet	3,2
davon Bestand	0,7
davon Neu	*2,5*
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün	0,6
davon Bestand	*0,05*
davon Neu	*0,5*
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind/Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	0,04
Gesamt	**5,8**

1.3 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird Waldsassen als Oberzentrum in Verbindung mit der tschechischen Stadt Cheb (Eger) dem ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.



Im LEP werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Stadt Waldsassen, formuliert:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

Es liegt keine überörtliche raumbedeutsame Planung vor.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht zu erwarten.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

Die Stadt Waldsassen befindet sich in diesem Teilraum.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- *Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

- *der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
- *der Verteilung der Finanzmittel,*

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Die vorliegende Planung unterstützt dieses Ziel, um Arbeitsplätze zu schaffen und der Bevölkerung eine Entwicklungsperspektive vor Ort zu geben.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

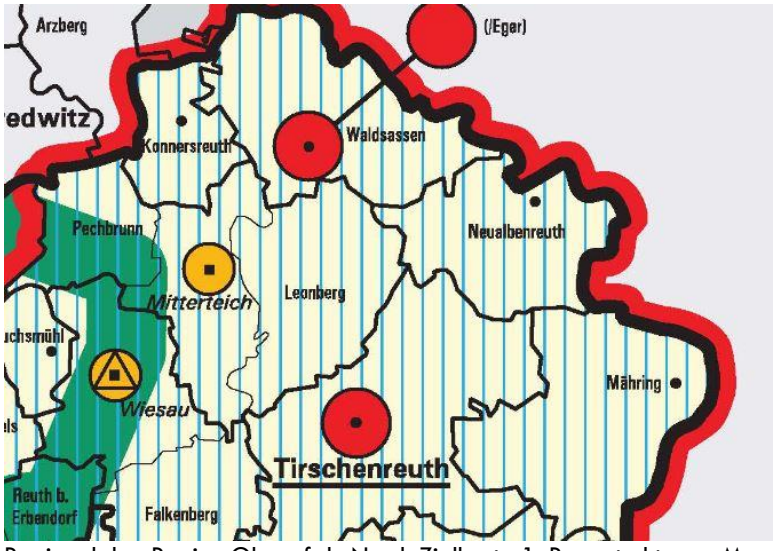
Die vorliegende Planung unterstützt dieses Ziel. Die vorliegende Planung verursacht keine Neuentwicklung eines eigenständigen Siedlungsansatzes vom bestehenden Ortsrand hinaus in die freie Landschaft.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Die Planungsfläche ist angebunden.

Laut wirksamen **Regionalplan der Oberpfalz Nord 2014** wird Waldsassen als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, zugeordnet.



Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Zielkarte 1: Raumstruktur, o. M

Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Waldsassen folgende Ziele formuliert:

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

IV Wirtschaft

1 Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit

(Z)1.4 Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

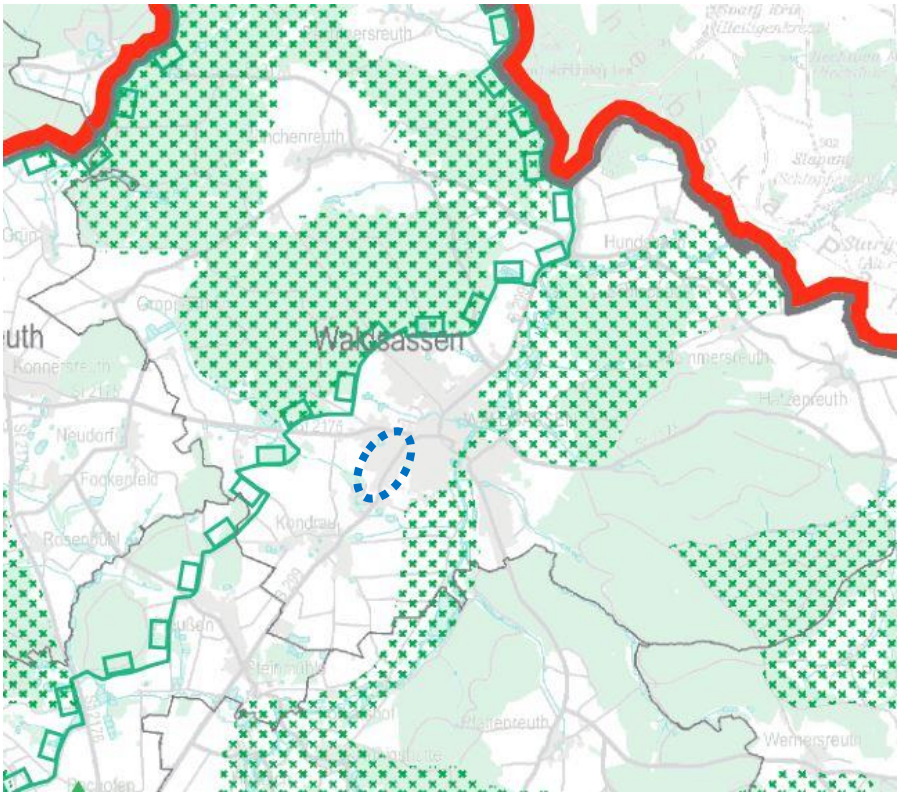
(Z) 1.5 Dem Fachkräftemangel als drohendes Standorthemmnis in allen Wirtschafts-sektoren ist in allen Teilräumen im Zusammenwirken von öffentlichen Stellen, Verbänden und Unternehmen durch geeignete kooperative Maßnahmen entgegenzuwirken.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

Zudem soll auf ein vermehrtes Angebot von vielseitigen, zukunftsorientierten und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen im Landkreis Tirschenreuth hingewirkt werden.

Im Mittelbereich sollen bevorzugt die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die sich aus der Öffnung der Grenze zur Tschechischen Republik ergebenden Impulse für eine Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft genutzt werden können.

Die Planungsflächen liegen in unmittelbarer Nähe zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und dem Naturpark Fichtelgebirge.



Regionalplan Region Oberpfalz Nord, Zielkarte 3: Landschaft und Erholung, o.M

1.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Porzellanfabrik wurde eine städtebauliche Neuentwicklung im Innerortsortsbereich von Waldsassen initiiert. Entlang der ehemaligen Bahnlinie, zukünftige Trasse der B299neu ergeben sich attraktive Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung. Die seit Jahren verfolgten Neustrukturierungen und Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen fanden mit nicht vorhersehbarer Dynamik statt.

Mit dem Planungsgrundsatz der vorrangigen Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich oder am Siedlungsrand ergibt sich die städtebauliche Aufgabe, bisher unbebaute Innenentwicklungspotentiale im direkten Anschluss an die nunmehr abgeschlossenen Konversionsflächen einer städtebaulich geordneten, bedarfsgerechten Entwicklung zuzuführen.

Derzeit liegen der Stadt Waldsassen Anfragen für die gewerbliche Entwicklung vor, die auf den bestehenden Angebotsflächen nicht ausreichend realisiert werden können. Zudem ergibt sich aktuell die städtebauliche Aufgabe, Wohnen und gewerbliche Nutzungen so zu organisieren, dass die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand reduziert wird. Mit dem politischen Ziel des Flächensparens der bayerischen Staatsregierung müssen daher die bisherigen städtebaulichen Ziele überprüft werden.

Die Stadt verfolgt mit der vorliegenden Planänderung das Ziel, sowohl die gewerbliche Entwicklung entlang der für Wohnnutzungen weniger geeigneten Teilflächen entlang der zukünftigen B299 als auch die bisher vorgesehene wohnbauliche Entwicklung im Änderungsbereich in Einklang zu bringen.

Dieses Ziel soll durch eine moderate Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sowie der Entwicklung von Mischbauflächen zwischen der geplanten gewerblichen Entwicklung und der bestehenden Wohnbauflächen erreicht werden.

1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2014 der Stadt Waldsassen, wird der Stärkung des Handels, Gewerbe und Dienstleistung besondere Bedeutung zugeschrieben. „In diesem Handlungsfeld sind aber auch die Attraktivitätssteigerung der örtlichen Gewerbegebiete anzuführen sowie die Verbesserung der Grundlagen für die Gewinnung bzw. Bindung von Fachkräften. Es sollen gut erschlossene und günstige Flächen im Gewerbegebiet angeboten werden, um Arbeitsplätze zu schaffen und den Finanzrahmen der Kommune zu verbessern.“ (S. 53)

Zudem wird darin als Gesamtstädtisches Entwicklungsziel aufgeführt, ein Augenmerk auf eine bedarfsgerechte Wohnversorgung für seine Bevölkerung zu legen. Dies gilt auch trotz oder sogar wegen der Auswirkungen des demografischen Wandels, der sich auf Waldsassen ausgewirkt hat und weiterhin die Stadtentwicklung beeinflussen wird. (S. 56)

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt die genannten Grundsätze der Handlungsfelder des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Waldsassen.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, Betriebe des Einzelhandels auszuschließen. Dies ist bei der Festsetzung von Gewerbegebieten ausschließlich dann möglich, wenn innerhalb des Stadtgebietes ausreichend andere Gewerbegebiete vorhanden sind, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Nördlich des Fabrikgeländes der ehemaligen Porzellanfabrik befinden sich ausreichend Gewerbeflächen, in denen Einzelhandelsbetreibe zulässig und auch vorhanden sind.

Eine wohnortnahe Versorgung ist für Waldsassen durch die stadtnahe, städtebaulich integrierte Konzentration der Betriebe sichergestellt.

1.6 Erforderlichkeit, Bedarf

Für die Stadt Waldsassen war bereits im Jahr 2018 erkennbar, dass durch die weiterhin dynamische Wirtschaftsentwicklung auch im Landkreis Tirschenreuth und insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Waldsassen - Eger zu steigender Nachfrage nach **Gewerbeflächen** führt.

Verfügbar waren zum Ende des Jahres 2018 noch jeweils ca. 4 ha Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „Konnersreuther Straße“ und Egerer Straße. Das zuletzt entstandene ca. 3,8 ha große Gewerbegebiet der ehemaligen Porzellanfabrik Bareuther an der Mitterteicher Straße konnte innerhalb kürzester Zeit verkauft und bebaut werden.

Derzeit können die bei der Stadtverwaltung dokumentierten Anfragen nach gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht ausreichend entwickelt werden. Es fehlt an ausreichenden, gewerblichen Entwicklungsflächen. Die Stadt hat deshalb ein gewerbliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Bereits im Rahmen der Aufstellung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde vorgeschlagen, entlang der zukünftigen B299 im Anschluss an die zuletzt erfolgte gewerbliche Entwicklung ergänzende Flächen vorzusehen.

Der konkrete Bedarf für eine gewerbliche Entwicklung im geringen Umfang im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet ergibt sich somit aus den bei der Stadtverwaltung dokumentierten Anfragen.

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort hat nach Auswertung der amtlichen Statistik von 2011-2016 um ca. 6 % zugenommen. Auch die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat in den vergangenen 10 Jahren zugenommen. Grundsätzlich ist eine positive Entwicklung der Beschäftigten erkennbar. Darüber hinaus war zuletzt eine deutlich zunehmende Gewerbesteuereinnahme festzustellen.

Statistische Prognosen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung liegen nicht vor. Derzeit wird von einer leicht abgeschwächten konjunkturellen Entwicklung ausgegangen. Langfristige Prognosen sind schwierig.

Dem Änderungsbereich bisher dargestellten **Wohnbauflächen** konnten in den vergangenen Jahrzehnten nicht im dargestellten Umfang realisiert werden.

Die entsprechend dem vorliegendem Bedarf erforderliche Wohnbauentwicklung fand an anderen Standorten statt. Auch unter Berücksichtigung der zuletzt zunehmenden dynamischen Wirtschaftsentwicklung ist trotz statistisch ungünstiger Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung des Harmonisierungsbedarfes zwischen gewerbliche Entwicklung und Wohnbauentwicklung auch zukünftig von einer - wenn auch beschränkten - Nachfrage nach Wohnbauflächen auszugehen. Aus diesem Grund ist die Entwicklung einer ca. 2,4 ha großen gemischten Baufläche zwischen dem erweiterten Gewerbegebiet und den bebauten Bereichen statt einem allgemeinen Wohngebiet zielgerecht.

1.7 Planungsalternativen

Alternative Standorte für die Entwicklung eines Gewerbegebietes sind derzeit im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Das städtebauliche Gewerbeentwicklungskonzept ist derzeit in Aufstellung. Das Entwicklungskonzept beinhaltet neben den inneren Entwicklungspotenzialen auch Vorschläge zu gewerblichen Entwicklungsflächen am Siedlungsrand.

Alternative Entwicklungsflächen werden im weiteren Verfahren nach Behandlung des städtebaulichen Gewerbeentwicklungskonzeptes im Stadtrat ergänzt.

1.8 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die vorliegende Deckblattänderung umfasst Flächen, die direkt an eine zuletzt vollzogene Innenentwicklung anschließen und in einem städtebaulich ausgefransten Randbereich von Waldsassen liegen. Die Flächen selbst sind überwiegend als bauplanungsrechtliche Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die städtebauliche Lage entspricht jedoch einer innerörtlichen Randlage, da sowohl südlich, als auch östlich und westlich sowie nördlich bebaute Flächen unmittelbar oder mittelbar anschließen:

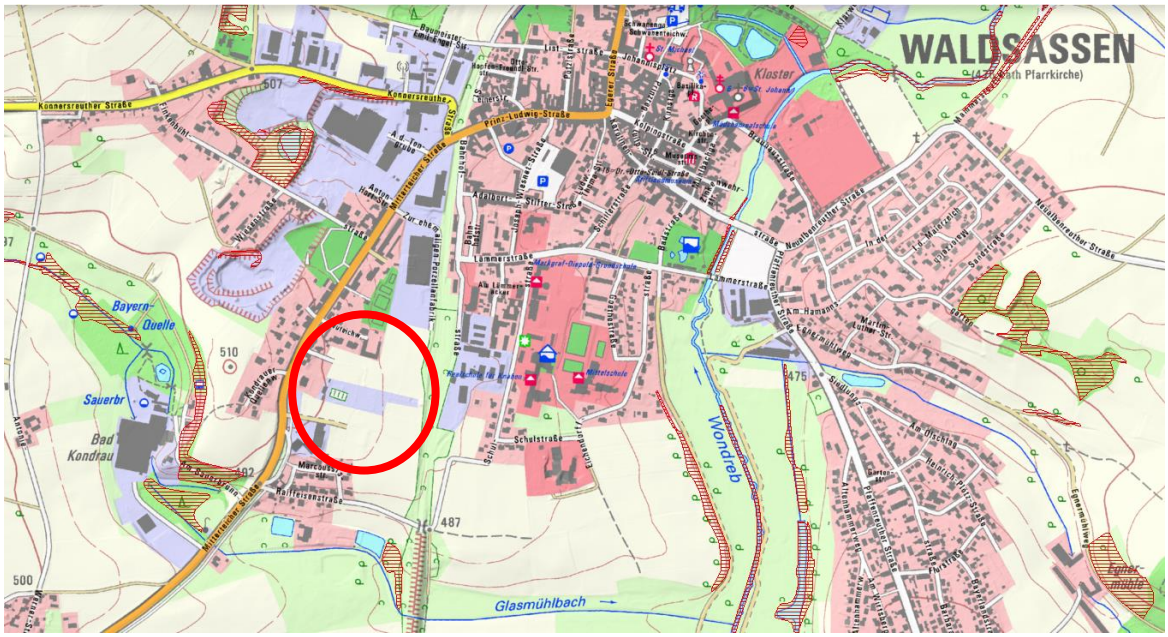


Abbildung: städtebauliche Lage (Quelle: BayernAtlasPlus)

Besser geeignete Innenentwicklungspotentiale liegen derzeit nicht vor. Die im Stadtgebiet denkbaren Entwicklungspotenziale liegen weitgehend im Anschluss an bauplanungsrechtliche Außenbereiche. Selbst die innerörtliche Entwicklungsoptionen im südlichen Anschluss an die Firma Ghost schließt im Westen an nicht bebaubare bauplanungsrechtliche Außenbereiche an. Zudem sind die dargestellten Innenentwicklungspotentiale aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen derzeit nicht verfügbar.

Die Inanspruchnahme von bisher weitgehend nicht bebauten Flächen ist aufgrund der städtebaulichen Ziele und des vorliegenden Bedarfs somit unvermeidbar.

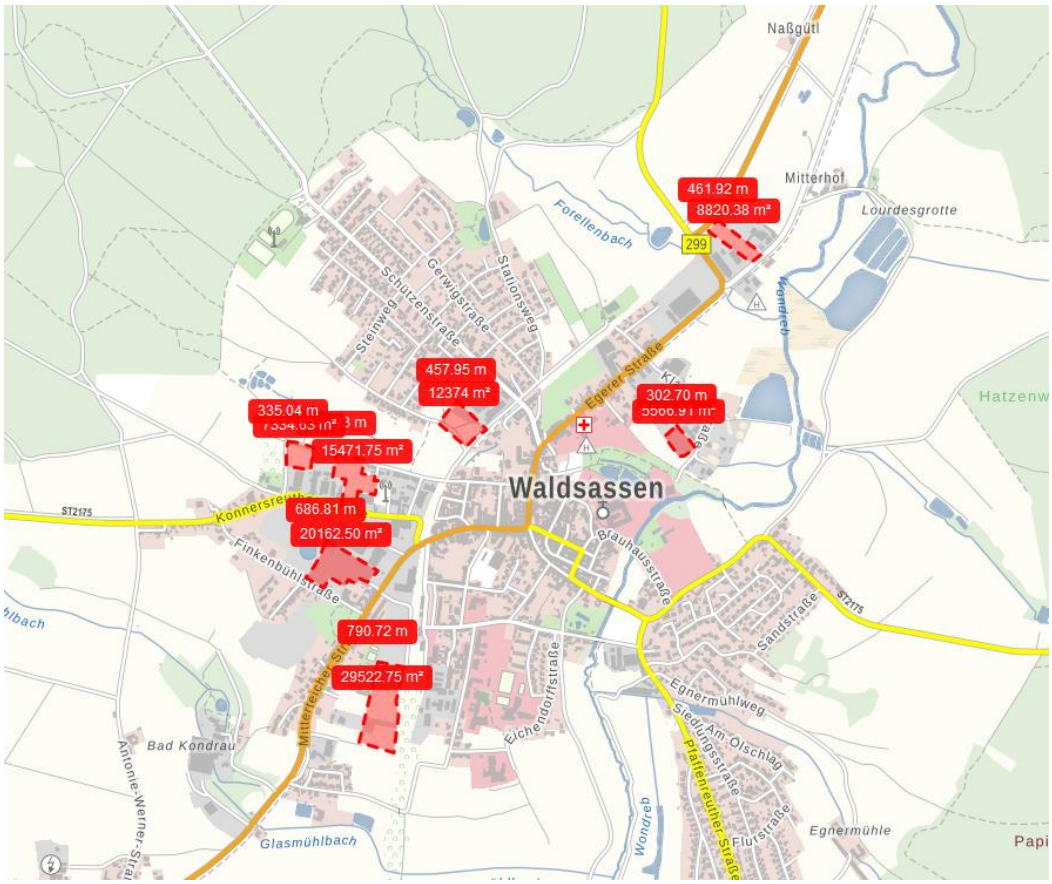


Abb.: Innenentwicklungspotentiale am Ort Waldsassen (Quelle: BayernAtlasPlus)

1.9 Erschließung, Versorgungseinrichtungen

Straßenanbindung

Zur verkehrsgerechten Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes ist ein Anschluss an die Mitterteicher Straße/B 299 vorgesehen. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird allein durch eine von der B 299 abzweigenden Straße mit Wendehammer erschlossen. Der nördliche Teilbereich wird von der B 299 im Westen durch einen Anwohnerweg, sowie von Osten durch eine Verlängerung der Straße „Zur ehemaligen Porzellanfabrik“ aus erschlossen.

Intern sind beide Gewerbegebiete der Teilflächen durch breite, öffentliche Stichstraßen mit ausreichend breitem Wendehammer am Ende erschlossen, über die alle Gewerbegrundstücke erschlossen sind. Die an die Erschließungsstraßen angrenzenden Straßen B 299 und „Zur ehemaligen Porzellanfabrik“ verlaufen entlang der östlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist über das bestehende Netz bzw. dessen Erweiterung von der Mitterteicher Straße aus möglich.

Im nördlichen Teil des im Norden gelegenen Teilgebiets sind für die Gewährleistung der Ver- und Entsorgung zusätzliche Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend gesichert. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich und sind möglichst frühzeitig mit der zuständigen Branddienststelle abzustimmen. Die Hilfsfristen können eingehalten werden. Die Feuerwehr Waldsassen sind ausreichend ausgestattet.

Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Geltungsbereiches ist durch die bestehenden Netze bzw. von den bestehenden Straßen aus sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Der bestehende Kanal im Mischsystem kann das Schmutzwasser des Geltungsbereiches aufnehmen. Ein Entwässerungskonzept für das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser wird im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes geprüft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Tirschenreuth sichergestellt.

1.10 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter werden gesondert im Umweltbericht behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen können weiterhin genutzt werden.

Die Zufahrt zu der südlich angrenzenden Ackerfläche wird mit der vorliegenden Planung (Wendehammer) weiterhin gesichert.

1.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbaren Umfeld liegen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus keine Informationen über Vorkommen von Boden- und Baudenkmälern vor.

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

Im weiteren Umfeld der Planungsfläche sind jedoch zahlreiche Denkmäler vorhanden. Die Nennung dieser sowie eine Erläuterung möglicher Auswirkungen der Planung auf diese werden im Umweltbericht behandelt.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.12 Immissionsschutz

Aufgrund des Gewerbegebiets und des festgesetzten Mischgebiets sind ausgehende Emissionen in Bezug auf die im Umfeld des Geltungsbereiches schutzwürdigen Wohnnutzungen zu erwarten.

Für die Verlegung der Bundesstraße 299 im Bereich von Waldsassen und Kondrau ist eine Planfeststellung eingeleitet worden, die im Osten an das Planungsgebiet angrenzt. So entstehen zukünftig an westlicher, östlicher sowie nördlicher Seite lärmtechnische Auswirkungen durch die alte B 299 sowie die B 299 neu auf das geplante Misch- und nutzungsbeschränkte Gewerbegebiet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.13 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

1.14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.14.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Der Geltungsbereich wird bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt. In einem geringen Teil im Südwesten des Planungsbereiches bestehen bereits Eingriffe nach § 14 BNatSchG, welche somit nicht in die Eingriffsbilanz eingerechnet werden. Nicht angesetzt werden auch die Flächen im Norden des Geltungsbereichs welche von Bebauung freizuhalten sind und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattet sind sowie ein Teil der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Plangebiets.

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	landwirtschaftlich intensiv genutzt	gering
	Gartenfläche auf Flur Nummer 615 (Gmrk. Waldsassen)	gering
	Bestehende Gebäude im Südwesten auf Flur Nr. 183, 187/1, 188/1, 188/2 (Gmrk. Kondrau)	*keine*
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs Ackerfläche, geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, teilweise versiegelt (Straßen, Wohngebäude, Stellplatzflächen)	gering
Wasser	kein Schutzgebiet, Überschwemmungsgebiet oder wassersensibler Bereich, kein Oberflächengewässer, Grund- und Schichtwasser 3-4 m unter Gelände, Vorbelastungen durch Landwirtschaft	gering
Klima/Luft	Im direkten Anschluss an Siedlungsflächen, im Osten größere Grünstrukturen auf ehemaligen Bahnflächen, leicht erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche, Vorbelastung durch bestehende Straßen und Betriebe in nächster Nähe	gering
Landschaftsbild	Im direkten Anschluss an Siedlungsflächen, nur geringe Vorbelastung durch bestehende Bebauung, keine Sichtbeziehungen zum Kloster, geringfügige Fernwirksamkeit Richtung Süden, wird stets	gering

	im Zusammenhang mit der Siedlung gesehen	
Zusammengefasst		**überwiegend gering**

Ergebnis: Die für den Eingriff relevanten Teile des Geltungsbereiches werden derzeit größtenteils als Acker genutzt und weisen eine insgesamt geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungs-/Nutzungsgrades (Typ A, Feld I) wird der Kompensationsfaktor anlässlich umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen für ein Misch- und Gewerbegebiet bei 0,3-0,6 angesetzt.

1.14.2 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	**Kompensations-faktor**	**Ausgleichsflächenumfang**
Gewerbegebiet, Mischgebiet (neu), öffentliche Verkehrsfläche (neu)– **5 ha**	0,3-0,6*	**0,15 – 0,30 ha**

*hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch GRZ > 0,35; gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003) wird die Fläche aufgrund des zu erwartenden Versieglungsgrades (GRZ bei 0,8 bzw. 0,6) dem Typ A I hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad, Faktorspanne 0,3 bis 0,6 zugeordnet.

1.14.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen mit entsprechenden Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Konkrete Festlegungen zu den erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes im Parallelverfahren.

1.14.4 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Trassenverlegung der B 299 wurden angrenzend an den Geltungsraum, im Bereich der ehemaligen Bahnlinie artenschutzrechtlich relevante Arten kartiert.

Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan der Planfeststellung der B 299 neu kommen die „naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" zu folgendem Ergebnis:

„Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsraum zum Vorhaben "B 299, Verlegung bei Waldsassen/Kondrau" vorkommen oder zu erwarten sind. Die Prüfung ergab, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

Für viele der untersuchten relevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass relevante Auswirkungen auf den lokalen Bestand bzw. die lokale Population nicht zu erwarten sind.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung wird auch bei den weiteren betroffenen Arten die Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.“[1]

Auf Höhe des Änderungsbereiches setzt der landschaftspflegerische Begleitplan folgende Schutzmaßnahmen an, welche auch für die vorliegende Planung positive Effekte hervorbringt:

- Schutz von Lebensstätten (S 1)
- Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotopflächen (S 2)

Maßnahme S 1 – Schutz von Lebensstätten

Ziele:

- Minimierung hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung in den durch Rodung betroffenen Gehölzbeständen und weiteren Kleinstrukturen im Gesamtbereich der geplanten Baumaßnahme
- Vermeidung von Verlusten und von Störungen geschützter Tierarten - insbesondere Vögel
- Minimierung hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Leitstrukturen für Fledermäuse

Maßnahmen:

- Die Fällung oder der Rückschnitt von Hecken, Feldgehölzen, Gebüschen und Einzelbäumen erfolgt nur außerhalb der in § 39 (5) BNatSchG definierten Schutzzeit von 1. März bis 30. September sowie nach Angaben der Umweltbaubegleitung vor Ort.
- Die Fällung potenzieller Fledermausbäume erfolgt im September/Oktober.

Maßnahme S 2 - Schutz zu erhaltender Gehölzbestände und Biotopflächen

Ziele:

- Minimierung hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung der an das Baufeld angrenzenden Biotopstrukturen
- Vermeidung von zusätzlichen Verlusten sowie von Störungen geschützter Tierarten im Wirkraum des Vorhabens
- Minimierung hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Schutz vorhandener, landschaftsbildprägender Gehölzbestände

Maßnahmen:

- Angrenzende Biotopflächen werden durch die Reduzierung der Arbeitsstreifen in diesen Bereichen und durch Errichtung von an die jeweilige Geländesituation angepassten Schutzeinrichtungen (z.B. Bauzäune) in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung vor Ort geschützt.

[1] „Anlage von Trittstein-Lebensräumen in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur am Rand des Wondrebtales und in der Wondrebaue (A 2 / CEF) – Sicherung der Kontinuität der Lebensstätte für das Rebhuhn“ (Quellenangabe siehe Fußnote 4, Kapitel 4.4.2.2, S. 37)

– Direkt an die Baustelle angrenzende Einzelgehölze werden vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen etc. während der Bauzeit durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 geschützt“[2].

1.15 Schutzgebiete, Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ liegt ca. 1 km, in südöstlicher Richtung von der Planungsfläche entfernt. Aufgrund der großen Distanz und Lage inmitten der Siedlungsstruktur von Waldsassen wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch eine ausreichend große Entfernung von bis zu mehreren Kilometern Auswirkungen durch das Planungsvorhaben nicht erkennbar sind.

[2] Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Kapitel 5.6.1, S. 46f

2. ANLAGE – UMWELTBERICHT

2.1 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.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Da konkretisierbare Vorhaben im Rahmen einer Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes gewöhnlich noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

2.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Handlungsbedarf in den Bereichen Handel, Gewerbe und Dienstleistung ist im Stadtgebiet dringend und durch das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Klosterstadt Waldsassen“ aus dem Jahr 2014 sowie durch mehrere Anfragen für Gewerbegrundstücke an die Stadt dokumentiert.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und die direkte Lage an der neu geplanten B 299 besteht für die gemischte und gewerbliche Neuentwicklung zukünftig eine hervorragende Voraussetzung.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung langfristig sicherzustellen, wird im vorliegenden FNP eine Misch- und Gewerbegebietsfläche dargestellt. Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,8 ha.

2.1.2 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 künftige 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.

2.1.3 Ziele des Landschaftsplans

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen stellt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, ein Gewerbegebiet sowie eine gliedernde Grünfläche dar.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes, wird ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet dargestellt.

Änderungen an den Zielen des Landschaftsplanes erfolgen nicht.

2.1.4 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

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

Für die Stadt Waldsassen sind dem Planverfasser keine Gestaltungsfibeln bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

2.1.5 Ziele von Schutzgebiete / des Biotopschutzes

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ liegt ca. 1 km entfernt, in südöstlicher Richtung von der Planungsfläche entfernt. Aufgrund der großen Distanz und Lage inmitten der Siedlungsstruktur von Waldsassen wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch eine ausreichend große Entfernung von bis zu mehreren Kilometern Auswirkungen durch das Planungsvorhaben nicht erkennbar sind.

2.1.6 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für die Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes sind derzeit im Stadtgebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Misch- und Gewerbegebiete sowie die Bereiche der zentralen Versorgungsbereiche sind nahezu ausgeschöpft.

Bei der Führung der internen Erschließungsstraße im nördlichen Teilgebiet, entschied man sich im Laufe des Verfahrens, die Straße mit Wendehammer bis an den Rand des Geltungsbereichs zu verlängern, da somit die Bauverbotszone mit einer öffentlich genutzten Straße ausgeschöpft wird und größere, besser (baulich) nutzbare Gewerbegrundstücke entstehen.

Weitere Alternativen bestanden in der Lage von Flächen für Leitungsrechte bzw. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind sowie dem Straßenanschluss an die Mitterteicher Straße. Diese sind während der Planaufstellung bedarfsgerecht angepasst worden.

Erheblich geänderte Auswirkungen durch die Planung sind durch die geprüften Varianten nicht zu erwarten.

2.1.7 Allgemeine Planungsgrundsätze

Schutzgut	**Ziele und deren Berücksichtigung**
Bodenschutz	Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken, Funktionen des Bodens erhalten und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Berücksichtigung:	Erschließung von vorhandenen Straßen aus möglich, sparsame Erschließung, Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen in Teilflächen
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen auf das Lokalklima
Berücksichtigung	Festsetzungen zu Mindestbegrünungen und zulässigen Versiegelungen
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft
Berücksichtigung	Auswahl einer Standortalternative mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Auswahl eines ebenen, nicht geneigten oder exponierten bereits teilversiegelten Standorts mit teilweiser Festplatz- sowie Stellplatznutzung ohne Biotope, Vorbelastung durch bestehende, großflächige Gewerbebetriebe, Auswahl eines Standorts außerhalb vorhandener Erholungseinrichtungen

2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Änderungsbereich wird bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelte Flächen im Südwesten des Planungsgebiets sind bereits bebaut. Rund um den Geltungsbereich schließen sich gemischt genutzte Gebiete an. Im Norden des Planungsbereiches, auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik, befindet sich der Sitz eines Unternehmens, welches sich auf die Produktion von Nahrungsergänzungsmitteln spezialisiert hat.

Westlich des nördlichen Teilgebiets, direkt angrenzend an den Änderungsbereich liegt das Bauunternehmen der Robl Bau Service GmbH.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Verkehr der Bundesstraße 299 (Mitterteicher Straße) und Bahnhofstraße sowie aufgrund des Fabrikgeländes, des Bauhofes und der landwirtschaftlichen Nutzung vor. Vor allem die stetige Belastung durch Lärm, Abgase und erhöhtes Unfallrisiko der stark frequentierten B 299 beeinflussen die Lebensqualität der Anwohner.

Der Änderungsbereich hat keine über das übliche Maß hinaus reichende Bedeutung für die Erholungsnutzung, da gemischte Nutzungen und landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. Naherholungssuchende nutzen vor allem die offenen Flächen entlang der Wondreb-Aue oder dem Glasmühlbach in der Nähe der Siedlung für Spaziergänge sowie den westlich angrenzenden öffentlichen Park. Dies resultiert vermutlich aus den gut ausgebauten Flurwegen (asphaltiert, geschottert) und den abwechslungsreichen Ausschnitten des Landschaftsbildes von Offenland, Gehölzinseln und Wald- und Wasserflächen. Daher haben diese Bereiche eine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

Die Rad- und Wanderwege, welche aus Waldsassen in Richtung des Münchenreuther oder Wernersreuther Waldes führen, liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Änderungsbereich liegen größtenteils Ackerflächen vor. Lediglich im südlichen Abschnitt des nördlichen Teilgebiets befindet sich eine Gartenfläche. Im Osten, sowie zwischen den beiden Teilflächen des Bebauungsplans liegen unterschiedlich ausgeprägte Gehölzstrukturen vor.

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der eingeschränkten Lebensräume im Änderungsbereich sowie der Nutzungen und Vorbelastungen (Straßen, Siedlungen) nicht zu erwarten. Es wird derzeit von einem durchschnittlichen Artenspektrum des Siedlungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches ausgegangen. Die versiegelten und landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Bereiche nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG innerhalb des Planbereiches schließen.

Gemäß Planfeststellungsverfahren der B 299 neu sind nach dem landschaftsplanerischen Begleitplan, östlich des Änderungsbereiches, entlang der alten Bahnlinie (ab ca. Höhe des Bauhofes von Waldsassen) folgende Tierarten festgestellt worden:[3]

[3] Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, Landschaftspflegerischer Begleitplan Textteil, Bestandsplan 10.2.3 und Legende 10.2.6)

- Unbestimmte Fledermäuse (*Myotis spec.*, RLD/RLB div., FFH IV, sg, ABSP)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, FFH IV, sg, ABSP)
- Waldeidechse (*Lacerta vivipara*, bg)
- Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*; RLB 3, ABSP)
- Große/ kleine Bartfledermaus (*Myotis brandtii/Myotis maystacinus*, RLD V, RLB 2/V, FFH IV, sg, ABSP)
- Feldgrashüpfer (*Chorthippus apricarius*, RLB 3, ABSP)
- Kurzflügelige Beißschrecke (*Metriopetra brachyptera*, RLB V)

(RLD= Gefährdungsgrad nach Roter Liste gefährdeter Tiere Deutschlands, RLB= Gefährdungsgrad nach Roter Liste gefährdeter Tiere Bayerns, V= Arten der Vorwarnliste, 3= gefährdet, 2= stark gefährdet, FFH IV= Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, bg= besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG bzw. BArtSchV, sg= streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. BArtSchV, ABSP= landkreisbedeutsame Art nach ABSP Tirschenreuth)

Angaben über geschützte Arten nach § 44 BNatSchG liegen im direkten Planungsgebiet selbst nicht vor, die vorgefundenen Arten finden sich lediglich entlang der ehemaligen Bahnlinie. Auf dem Damm der stillgelegten Bahnlinie finden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen „Initialvegetation trockener Standorte“.[4]

Eine gesonderte Erhebung von Tier- und Pflanzenarten durch einen Biologen ist für die vorliegende Planung nicht vorgesehen.

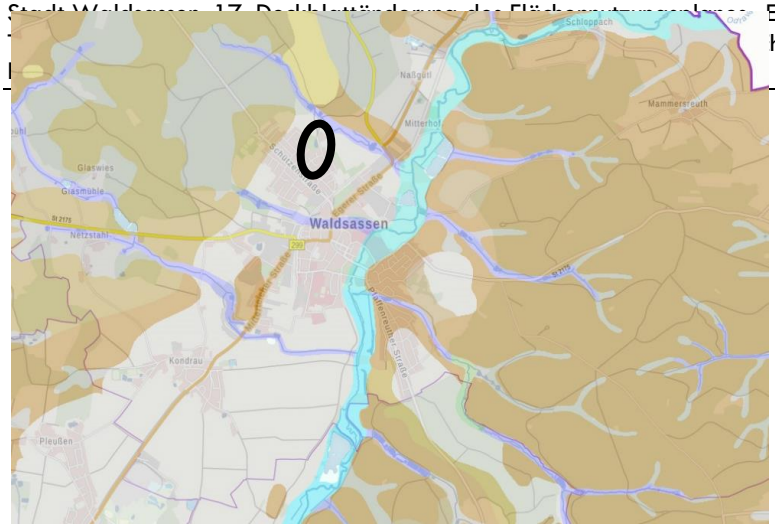
2.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Der Großteil der Flächen im Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt und wird gegenwärtig als Acker genutzt. Stellenweise sind die Flächen bereits versiegelt (Straßen, Wohngebäude, Stellplatzflächen). Nördlich des Geltungsbereichs, auf dem Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik, liegt das Fabrikgelände der Vital Products GmbH, auf welchem vor Bebauungsstart eine Altlastensanierung durchgeführt werden musste. Ziel dieser Altlastensanierung war die Entlassung aus dem Altlastenverdacht i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG durch Bescheid der zuständigen Fachbehörden und damit die Bereitstellung von altlastenfreien Bauflächen zum Satzungsbeschluss.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 5,8 ha.

Den geologischen Untergrund bilden (nach Geologische Karte von Bayern 1:500.000) „Frauenbach- und Phycodenschichten: Phyllit-Fazies - Ton- bis Schluffstein, sandstreifig, Sand- und Geröllstein, Tuff, Tuffit“.

Als Bodentypen kommen „Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff über kiesführendem Lehm bis Schluffton vor.



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Quelle BayernAtlasPlus)

Nach den Bodenschätzungsdaten des BayernViewerPlus liegen ursprünglich sandige Lehme/Lehme mit einer geringen Ertragsfähigkeit mit Bodenzahlen von 50 bis 52 vor. Die Böden sind nach Zustandsstufe 4 bzw. 5 durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume gekennzeichnet, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe oder keinerlei Durchwurzelung zulässt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Bereich der nächstgelegenen Oberflächengewässer Glasmühlbach und Wondreb ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen. Nach Auswertung der Datengrundlagen liegen laut landschaftspflegerischen Begleitplan der Planfeststellung B 299 neu aufgrund des kristallinen Grundgebirges in der Regel keine größeren Grundwasservorkommen vor. Das oberflächennahe Grundwasser/Stauwasser fließt Richtung Wondreb-Aue und dort in Fließrichtung der Wondreb.[5]

Die Flächen liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen (IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete). In unmittelbarer Entfernung Richtung Westen befindet sich das Heilquellenschutzgebiet „Kondrauer Mineralbrunnen“.

Vorbelastungen des Grundwassers können durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die vorausgegangenen vorhandenen Altlasten im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes bestehen.

2.2.5 Schutzgut Klima/Luft

„Das Klima ist stark kontinental getönt. Während es im Sommer in der Naab-Wondreb-Senke durch die Beckenlage sehr heiß werden kann, führt im Winter kalter Ostwind („Böhmerwind“), der durch die Öffnung des Beckens nach Nordosten begünstigt wird, zu extremen Frosttemperaturen. […]Mit einer Durchschnittstemperatur von 7 - 8 °C klimatisch begünstigt sind die unbewaldeten Flächen […] zwischen Mitterteich und Waldsassen bzw. Bundesgrenze. Durch die

[5] Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, Landschaftspflegerischer Begleitplan Textteil, Kapitel 3.4.3, S. 21

Lage im Regenschatten des Fichtelgebirges erreicht die jährliche Niederschlagssumme größtenteils nur Werte von 650 bis 750 mm, teilweise liegt sie sogar noch darunter […].“[6]

Der Geltungsbereich liegt inmitten der Siedlungsfläche von Waldsassen und ist von drei Seiten bebaut. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der derzeit noch unbebaute Planungsbereich ist als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe aufgrund seiner Größe von leicht erhöhter Bedeutung. Aufgrund der Geländemorphologie fließt die Kaltluft Richtung Osten, wo der begleitende flächige Gehölzbestand entlang der ehemaligen Bahnlinie den Abfluss behindert.

Großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich bestehen durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Forstflächen um Waldsassen herum in großem Umfang. Die Kalt- und Frischluft fließt Richtung Waldsassen, welches leicht in Beckenlage liegt, und sammelt sich schließlich in den Senken der Wondreb und fließt Richtung Nord-West ab.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen, gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzungen.

2.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Hauptortes Waldsassen mit kleinstädtischem Charakter und wird im Norden und Westen von bereits bestehender Bebauung eingegrenzt. Zudem grenzen im Westen die B 299 (Mitterteicher Straße), ein Bauunternehmen sowie gemischte Nutzungen an. Im Norden grenzt das Firmengelände der Vital Products GmbH, auf der Fläche der ehemaligen Porzellanfabrik an. Östlich wird der Geltungsbereich durch die ehemalige Bahntrasse Wiesau-Waldsassen mit Gras- und flächigen Gehölzflächen sowie von gemischten Nutzungen, vorwiegend aber von Wohnnutzungen begrenzt. Südlich befinden sich weitere offene Ackerflächen. Es ist daher von einer gering erhöhten Fernwirksamkeit in Richtung Süden auszugehen. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen.

Das Landschaftsbild im weiteren Umfeld ist durch eine hügelige Topographie mit ausgedehnten Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen, welche durch unterschiedliche Gewässerverläufe und Gehölzinseln strukturiert werden, geprägt. Bestehende Infrastruktureinrichtungen wie die Bundesstraße 299 oder Stromfreileitungen haben nur eine geringe Beeinträchtigung zur Folge, sodass das Landschaftsbild fast ungestört und sehr ländlich wirkt.

Dementsprechend wird die Region im Regionalplan auch als „besonders geeignetes Gebiet für Wochenend- und Urlaubserholung“ beschrieben.[7] In Waldsassen selbst prägt das ehemalige Zisterzienserkloster mit Stiftsbasilika und der barocken Dreifaltigkeitskirche den historischen Stadtkern und das Ortsbild, welche zugleich touristische Anziehungspunkte sind. Eine Sichtbeziehung von der Planungsfläche zur Klosteranlage und den Kirchen ist durch die angrenzende bestehende Bebauung und den Gehölzbestand nicht gegeben.

Das nähere Umfeld ist geprägt durch die vorhandene Bebauung und die gemischte Nutzung. Entlang der ehemaligen Bahnstrecke haben sich geschlossene Gehölzbestände entwickelt.

---

[6] ABSP Tirschenreuth, Kapitel 4.8, Naab-Wondreb-Senke (369), S. 2

[7] Regionalplan Oberpfalz-Nord, I Natur und Landschaft, zu 7 Freiraumsicherung, S. 13

Blick über den südlichen Teil der Planungsfläche in Richtung Südost

Blick über den nördlichen Abschnitt der Planungsfläche in Richtung Osten

Gartenflächen auf dem Flurstück Nr. 615, Blickrichtung nach Westen

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

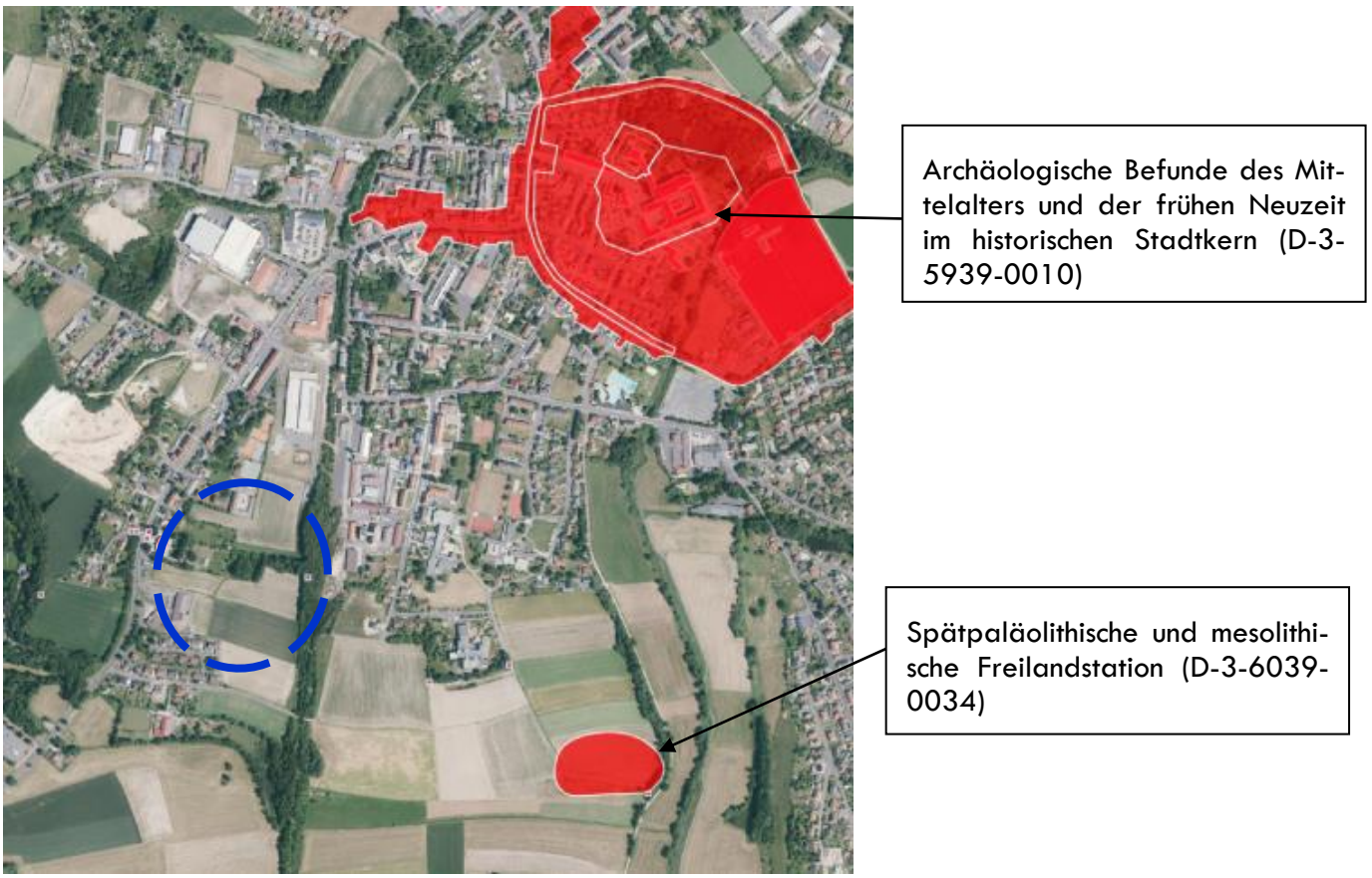
Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld der Planungsfläche sind jedoch vereinzelt Denkmäler vorhanden. Westlich des Geltungsbereichs liegt in unmittelbarer Nähe ein Baudenkmal vor.

Hierbei handelt es sich um Marktrainsteine (D-3-77-158-36), also Grenzsteine der Hofmarksbegrenzung entlang der Bahnlinie Wiesau-Eger. Auf ungefähr selbiger Höhe östlich des Planungsbereichs befinden sich vier weitere Baudenkmäler. Neben der Industriellenvilla (D-3-77-158-95) von 1923, der Einfriedung dieser sowie weiterer Funde der Marktrainsteine, befindet sich dort zudem ein großes Steinkreuz aus dem späten 19. Jahrhundert (D-3-77-158-24).

Im weiteren Umfeld des Planungsbereichs befinden sich zudem zwei Bodendenkmäler (siehe Abbildung).

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



Lage des Geltungsbereiches (blau) in der Denkmalkulisse (aus BayernAtlasPlus)

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

2.2.8 NATURA2000-Gebiete

Es bestehen keine Natura 2000-Gebiete im Planungsgebiet, das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ liegt ca. 1 km, in südöstlicher Richtung von der Planungsfläche entfernt. Aufgrund der großen Distanz und Lage inmitten der Siedlungsstruktur von Waldsassen wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinflussung auf die umgebenden europarechtlich geschützten Gebiete ausübt. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und Arten liegt nicht vor, da das Vorhaben keine Flächen der Schutzgebiete beansprucht und durch eine ausreichend große Entfernung von bis zu mehreren Kilometern Auswirkungen durch das Planungsvorhaben nicht erkennbar sind.

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

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Eine Ansiedlung des geplanten Misch- und Gewerbegebiets außerhalb von Waldsassen, was an anderer Stelle zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde, wäre eine mögliche Konsequenz.

2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf nach die zur Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.4.1 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Eine Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen innerhalb und im Umkreis des Änderungsbereiches sind nicht auszuschließen. Zur Sicherstellung der Belange der nächstgelegenen Wohnnutzungen muss geprüft werden, ob gegebenenfalls im weiteren Verfahren auf Ebene des Bebauungsplanes eine gesonderte schalltechnische Untersuchung notwendig ist. Durch die Deckblattänderung auf Flächennutzungsplanebene ist es grundsätzlich möglich, dass allgemein höhere Gebäude, bzw. im Gewerbegebiet auch Gebäude mit einer Länge größer 50 m entstehen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird durch die Deckblattänderung nicht wesentlich beeinträchtigt oder geändert. Die öffentlichen Rad- und Wanderwege liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.

2.4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Änderung im Flächennutzungsplan ist es möglich, dass in den jeweiligen Planungsgebieten eine höhere Versiegelung, aufgrund einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 eintritt.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist (Wohnnutzung, versiegelte Flächen, landwirtschaftliche Flächen) und durch die unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

2.4.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der Änderung im Flächennutzungsplan ist es möglich, dass in den jeweiligen Planungsgebieten größere Gebäude entstehen sowie eine erhöhte Versiegelung, mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 eintritt.

Durch den mit der Deckblattänderung einhergehenden zulässigen, höheren Versiegelungsgrad kann gegebenenfalls weniger Regenwasser im Änderungsbereich versickern. Gegebenenfalls kann dies an heißen Tagen zu einer stärkeren Erwärmung der Umgebung führen.

Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion, etc.) verlieren.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Änderungsbereich nicht vor. Nächstgelegenes Gewässer ist der Glasmühlbach sowie zwei Weiher in ca. 200 m südlicher Entfernung. Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. vorgesehen ist.

Durch den mit der Deckblattänderung einhergehenden zulässigen, höheren Versiegelungen können sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

2.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Untersuchungsgebiet (Änderungs- und Einwirkbereich) bestehen bisher bereits Vorbelastungen durch öffentliche Straßen, sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

Erhöhte Emissionen im Änderungsbereich aufgrund der misch- und gewerblich genutzten Bebauung (Heizung, Gewerbe und Abluftanlagen/ Kamine) sind nicht auszuschließen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im Gewerbegebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO_2, werden sich gegenüber dem einem allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich unterscheiden.

Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase, Lüftungen oder Kühlungen und Fahrzeugverkehr sind als weitere Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen zu nennen.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete, wie die im Osten des Plangebiets liegenden Feldgehölze oder die Waldflächen um Waldsassen, bleiben erhalten.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen ergeben, die durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Grünflächen, Pflanzbindungen) minimiert werden können.

2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im direkten Umfeld der Änderungsfläche bestehen bereits Vorbelastungen durch Straßen, Gewerbe- und Siedlungsflächen.

Geringfügige Auswirkungen sind durch die möglichen Baukörper von bis zu 10 m bzw. 14 m Höhe zu erwarten. Die bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen und der Höhe der baulichen Anlagen verändern.

Eine erhebliche zusätzliche Belastung durch die Deckblattänderung vom Allgemeinen Wohngebiet zum Misch- und Gewerbegebiet wird durch die Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten nicht zu erwarten sein.

2.4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich keine Vorkommen von Kulturgütern zu erwarten.

Ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern ist grundsätzlich, aufgrund der bekannten Kulturgüter in der Umgebung, nicht gänzlich auszuschließen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Erfolgt eine fachgerechte Berücksichtigung vermuteter Bodendenkmäler, ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

Durch die Deckblattänderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

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.

Die prägnanteste 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.

2.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung würde es auf Ebene des Flächennutzungsplanes bei der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets mit entsprechender nachfolgender Bebauungsplanung bleiben.

Die Realisierung eines Misch- und Gewerbegebiets an anderer, städtebaulich ungünstigeren Stelle mit daraus resultierenden Eingriffen in die Natur und Landschaft wären mögliche Folgen.

2.4.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Genaue Angaben über mögliche Abfälle, flüssige und gasförmige Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Wärme sonstige Belästigungen können durch den Verfasser nicht gemacht werden. Diese sind Betriebs abhängig. Entsprechende Emissionen sind im gesetzlichen Rahmen möglich.

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

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

2.4.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich.

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

2.4.12 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Fachplänen

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

Ziele/Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

2.4.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es sind eine Überbauung und Versiegelung durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen in einem nicht unerheblichem Umfang zu erwarten.

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan möglich bzw. bereits im Parallelverfahren vorgesehen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit standortheimischen Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Verkehrsbegleitgrün
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Beschränkung der Versiegelung
- Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen
- Festsetzung von schalltechnischen Kontingenten für die Gewerbeflächen
- Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden auf Ebene des verbindlichen Bauleitplanverfahren flächenscharf zugeordnet.

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen und Arten erfolgte eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung. Konkrete Erhebungen einzelner Artengruppen sind nicht vorgesehen.

Dem Planverfasser lagen die Unterlagen der Planfeststellung der B 299 neu, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Klosterstadt Waldsassen“ sowie der „Kommunalcheck für die Stadt Waldsassen“ der BBE Handelsberatung vor.

2.6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

Die Zuordnung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt Waldsassen sowie die Bauaufsichtsbehörde.

2.7 Zusammenfassung

Der vorliegende Bauleitplan dient dazu, entsprechend dem vorliegenden Bedarf die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Derzeit ist erkennbar, dass die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nicht im vollständigen Umfang erforderlich sind.

Derzeit besteht ein erhöhter Bedarf an gewerblichen Bauflächen, der im Stadtgebiet aktuell nicht ausreichend gedeckt werden kann. Der Stadt liegen konkrete Anfragen für mischgebietsverträglich Gewerbeansiedlungen vor, sodass ein größerer Teilbereich der bisher als allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen nunmehr als Mischgebiet dargestellt werden. In Ergänzung der zuletzt realisierten Gewerbeflächen südlich der ehemaligen Porzellanfabrik erfolgt eine geringfügige Erweiterung des dargestellten Gewerbegebiets.

Der Gesamtumfang der Änderungsfläche umfasst ca. 5,8 ha.

Mit dem Planungsgrundsatz der vorrangigen Innenentwicklung und der daraus resultierenden Aufgabe, bisher unbebaute Innenentwicklungspotentiale im direkten Anschluss an die nunmehr abgeschlossenen Konversionsflächen zu nutzen, ergibt sich entlang der ehemaligen Bahnlinie, bzw. zukünftigen Trasse der B 299 neu eine attraktive Möglichkeit für eine gewerbliche und gemischte Entwicklung.

Im Änderungsbereich liegen bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Südlich des Geltungsbereiches schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen zur freien Landschaft hin an. Von Norden her wird die Fläche vom Fabrikgelände der ehemaligen Porzellanfabrik eingegrenzt. Westlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich Mischgebietsteilflächen, die bereits bebaut sind und sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzt werden. Teilflächen sind als extensive Gartenflächen genutzt.

Der entsprechende Bebauungsplan „Erweiterung der ehemaligen Porzellanfabrik“ der Stadt Waldsassen wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Misch- und Gewerbegebietes die Bodenbeseitigungen sowie die – Versiegelungen durch Erschließung und Überbauung.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich durch die zu erwartende gewerbliche Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem im Anschluss an den Planungsbereich ebenfalls Baubestand vorhanden ist, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, wohnbauliche, gewerbliche, gemischte und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Im weiteren Verfahren ist gegebenenfalls durch eine schalltechnische Berechnung eine Nutzungseinschränkung innerhalb der vorgesehenen Bauflächen erforderlich, um die nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen vor unzulässigen Lärmeinwirkungen zu schützen.

2.8 Quellenangaben

- **Regionalplan**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Änderung 2018**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,** Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **BayernAtlas Plus,** Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **FIN-WEB Online-Viewer,** Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Potentielle natürliche Vegetation,** Landesamt für Umwelt Bayern
- **ABSP,** Arten- und Biotop Schutzprogramm Lkr. Regen, Bearbeitungsstand Sept. 2006