

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## 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](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)

WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

**Zur Fassung vom 30.05.2022**

Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.1</b>	<b>Lage und Dimension, derzeitige Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Erforderlichkeit, Bedarf an Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung .....</b>	<b>7</b>
1.4.1	Wohnbauflächenbedarf wegen Bevölkerungsentwicklung .....	7
1.4.2	Haushaltsstrukturveränderung, Demographie .....	7
1.4.3	Sanierungsbedarf, nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt.....	8
1.4.4	Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf .....	9
1.4.5	Gewerbeflächenbedarf: Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer .....	10
1.4.6	Gewerbeflächenentwicklung.....	10
1.4.7	Vorrang der Innenentwicklung, Alternativen, Umwidmungssperre.....	11
1.4.8	Städtebauliche Entwicklungsziele .....	11
<b>1.5</b>	<b>Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>12</b>
<b>1.6</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....</b>	<b>15</b>
<b>1.7</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebot.....</b>	<b>15</b>
<b>1.8</b>	<b>Erschließung, Versorgungseinrichtungen .....</b>	<b>16</b>
<b>1.9</b>	<b>Auswirkungen der Planung, Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>1.10</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>1.11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
1.11.1	Ausgangslage, Trennungsgrundsatz .....	17
1.11.2	Feingliederung.....	18
<b>1.12</b>	<b>Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>21</b>
<b>1.13</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>21</b>
<b>1.14</b>	<b>Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete .....</b>	<b>21</b>
<b>1.15</b>	<b>Grünordnungsplanung.....</b>	<b>22</b>
1.15.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	22
1.15.2	Städtebaurechtliche Eingriffsregelung .....	22
1.15.3	Bestandsbewertung .....	22
1.15.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	23
1.15.5	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	25
<b>2.</b>	<b>ANLAGE – UMWELTBERICHT .....</b>	<b>28</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>28</b>
2.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	28
2.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	29
<b>2.2</b>	<b>Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario).....</b>	<b>29</b>
2.3.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit .....	29

2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	30
2.3.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	30
2.3.4	Schutzgut Wasser .....	31
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	32
2.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	32
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	35
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	36
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>36</b>
2.4.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	36
2.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	37
2.4.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	38
2.4.4	Schutzgut Wasser .....	38
2.4.5	Schutzgut Klima und Luft .....	39
2.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	40
2.4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	40
2.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	41
2.4.9	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten.....	41
2.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	41
<b>2.5</b>	<b>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen .....</b>	<b>41</b>
<b>2.6</b>	<b>Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung .....</b>	<b>41</b>
<b>2.7</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung .....</b>	<b>41</b>
<b>2.8</b>	<b>Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....</b>	<b>41</b>
<b>2.9</b>	<b>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....</b>	<b>42</b>
<b>2.10</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>42</b>
<b>2.11</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>42</b>
2.11.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	42
2.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	42
2.11.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	43
<b>2.12</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>
<b>2.13</b>	<b>Quellenangabe .....</b>	<b>44</b>

## Anlagen



Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,8 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung	20.463
Mischgebiet	31.712
<i>davon Bestand</i>	7.432
<i>davon Neu</i>	24.280
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün	5.754
<i>davon Bestand</i>	537
<i>davon Neu</i>	5.217
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind/Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	381
<b>Gesamt</b>	<b>58.310</b>

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, im Weiteren: BauGB). Dies ist (immer) regelmäßig dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planungsflächen wurden bisher überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt, ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung im Planungsgebiet zu entwickeln. Dies ist im Rahmen einer Bauleitplanung erforderlich, da der Planungsbereich bisher unbeplant ist und eine Neuentwicklung als Misch- und Gewerbegebiet aufgrund des vorliegenden Bedarfs erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. Es ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3/ 4 BauGB vorgesehen.

Innerhalb des Planungsgebietes handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Darstellung des Planungsgebietes, Quelle: BayernAtlasPlus

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Porzellanfabrik wurde eine städtebauliche Neuentwicklung im Innerortsbereich 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.

Derzeit hat die Stadt auf großen Teilen der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan allgemeine Wohnnutzung sowie im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzung vorgesehen. Aufgrund des Bedarfs der Erweiterungsplanung, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in die dafür vorgesehene Mischbauflächen und Gewerbebauflächen geändert.

Die Stadt verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, sowohl die gewerbliche Entwicklung entlang der für Wohnnutzungen weniger geeigneten Teilflächen neben 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 den bestehenden Wohnbauflächen erreicht werden.

Die Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Gewerbegebiets bedingt sich aus den angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen im geplanten Mischgebiet. Die Nutzungseinschränkung ergibt sich durch die schalltechnische Kontingentierung.

#### **1.4 Erforderlichkeit, Bedarf an Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung**

Bei der Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen sind in den wesentlichen folgenden Komponenten zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumannsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die Zu- und Abwanderung in besonderen Fällen und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale/Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine Innenentwicklung.

##### **1.4.1 Wohnbauflächenbedarf wegen Bevölkerungsentwicklung**

Seit dem Jahr 2007 schwankte die Bevölkerungszahl. Die Einwohnerzahl von 7.332 Einwohnern im Jahr 2007 ging bis zum Jahr 2014 auf 6.699 Einwohner zurück. Seit dem Jahr 2014 steigt die Einwohnerzahl wieder leicht an und erreichte am 31.12.2016 6.767 Einwohner. Zum 31.12.2019 lag der Stand bei 6.668 Einwohnern.

Im Zeitraum des Bevölkerungsrückganges nahm das durchschnittliche Alter der Bevölkerung zu. Die natürliche Bevölkerungsbewegung zeigt, dass die Anzahl der Geborenen seit vielen Jahren die Anzahl der Gestorbenen nicht ausgleicht. Bei der Anzahl der Wanderungen (Zugezogene und Fortgezogene) ist festzustellen, dass insbesondere in den letzten Jahren der Anteil der Zugezogenen wieder überwiegt.

Das von der Stadtverwaltung feststellbare Fehlen von Bauland oder Wohnungen kann für den Bevölkerungsrückgang seit 2007 nicht als Hauptursache angesehen werden, in der vorbereiteten Bauleitplanung stehen genügend Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung. Ein leichtes Indiz könnte die etwas gestiegene Auspendlerzahl sein. Einer schleichenden Abwanderung arbeitsfähiger Bevölkerungsgruppen sollte auch aus städtebaulichen Gründen frühzeitig entgegen gewirkt werden.

Aufgrund der Stagnation der Bevölkerungszahl und der nach dem statistischen Landesamt vorliegenden, negativen Prognose der Bevölkerungsentwicklung kann von keinem wesentlichen, zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf derzeit ausgegangen werden.

##### **1.4.2 Haushaltsstrukturveränderung, Demographie**

Ein steigender Wohnraumbedarf pro Einwohner und die zunehmende Zahl von Singlehaushalten bedingen eine Änderung der Haushaltsstrukturen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bedarf von Wohnbauflächen haben. Nach den Gemeinden Bauleitpläne nach den voraussehbaren

Wohnbedürfnissen der Bevölkerung aufzustellen haben, kann dieser Trend zu vermehrten Single-Haushalten, zu größeren Wohnraumflächen pro Person insbesondere aufgrund zunehmender Home-Office Tätigkeit sowie der gestiegenen Wohnraumsprüche hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse in Pandemiezeiten in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine individuelle Bewertung der Belegungsdichte innerhalb des Gemeindegebiets ist somit erforderlich.

Innerhalb des Planungszeitraums ist mit einer fortschreitenden Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen.

Die Analyse anhand der statistischen Daten ergab eine Reduzierung der Belegungsdichte von 1,883 Einwohner pro Wohneinheit zum 31.12.2014 auf 1,858 Einwohner pro Wohneinheit zum Stand 31.12. 2018.

#### Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
31.12.2014	6.699	3.557	1,883 EW/WE	-
31.12.2018	6.694	3.603	1,858 EW/WE	
31.12.2019	6.668	3.609	1,848 EW/WE	0,035/5 Jahre
2030	Prognose*		ca. 1,771 EW/WE	0,007/Jahr

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Genesis-Onlinedatenbank; eigene Berechnungen

\*bei linearer Weiterentwicklung des Durchschnitts von 2014 bis 2019

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme bis 2030 ergibt sich im Planungszeitraum bis 2030 auf der Basis von ca. 3.609 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von  $0,007 \times 11 \times 3.609 = 278$  EW. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 35 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **8 ha** Bauflächen.

Dieser Flächenbedarf entstände rechnerisch bei einer weiterhin linear prognostizierten Reduzierung der Belegungsdichte im eigenen Gemeindegebiet.

Derzeit sind keine Aspekte erkennbar, nachdem die Haushaltsstrukturveränderung in den kommenden Jahren wesentlich anders verlaufen wird, als in den vergangenen 5 Jahren.

Insbesondere ist nicht damit zu rechnen, dass aufgrund der älter werdenden Bevölkerung im Gemeindegebiet ein erheblich geänderter Anteil von derzeit nur mit einer Person bewohnten Gebäuden frei werden wird. Vielmehr ist aufgrund der statistischen Prognosen davon auszugehen, dass der Anteil der über 65-jährigen in den nächsten Jahren nur leicht steigen wird und der Anstieg des Altersdurchschnitts im Gemeindegebiet Waldsassen etwas flacher verläuft als die Prognose für die Oberpfalz. Zu berücksichtigen ist auch, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der unter 18-jährigen ein leichtes Plus verzeichnen wird.<sup>1</sup>

#### 1.4.3 Sanierungsbedarf, nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt

Geringfügiger Bedarf ergibt sich durch die zunehmenden Sanierungsfälle aufgrund der fortschreitenden Alterung der bestehenden Gebäude.

Dem Planverfasser liegen keine konkreten Daten hierzu vor.

Ein erheblicher Wohnbauflächenbedarf aufgrund eines nicht ausgeglichenen Wohnungsmarktes ist schwierig zu quantifizieren.

<sup>1</sup> Beiträge zur Statistik Bayerns (2021), Demographiespiegel für die Stadt Waldsassen, Berechnung bis 2039

Für Waldsassen ist die strukturelle Lage an einem bedeutenden Grenzübergang zur tschechischen Republik von nicht unerheblicher Dynamik geprägt. In den vergangenen Jahren konnte ein erheblicher Austausch von pendelnden Arbeitnehmern festgestellt werden. Vor der Corona-Pandemie war im Landkreis feststellbar, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Arbeitnehmer dauerhaft Wohnraum in der Nähe der Arbeitsplätze sucht. Mit den Einschränkungen der Reisefreiheit im Rahmen der Pandemie kann sich diese Tendenz ändern.

Eine flächenmäßige Festlegung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt aus diesem Grund an dieser Stelle nicht.

#### **1.4.4 Zusammenfassung Wohnbauflächenbedarf**

Aus der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung lässt sich kein flächenmäßiger Wohnbauflächenbedarf statistisch ableiten. Andererseits ist von einem nennenswerten Überangebot aufgrund der stagnierenden Bevölkerung nicht auszugehen, da primär erst bei vollständigem Freiwerden von Wohnungen eine Neubelegung am freien Markt dann erfolgen kann, wenn (im häufigen vorangegangenen Erbfall) auch tatsächlich die Wohnung am freien Markt wieder verfügbar und angeboten wird. Dies erfolgt in der Regel mit einer nicht unwesentlichen zeitlichen Verzögerung.

Insofern kann hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung für den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der Bevölkerungsprognose wieder von einem erheblichen zusätzlichen Bedarf noch von einem erheblichen zusätzlichen Angebot ausgegangen werden. Der tatsächlich vor Ort verstellbare Bedarf an Wohnbauflächen entsteht in Gemeinden mit stagnierender Bevölkerungsentwicklung im Wesentlichen durch die Haushaltstrukturveränderung.

Statistisch ist ein zusätzlicher Bedarf in einer Spanne von maximal **knapp 8 ha** ableitbar.

Dies entspräche bei einer angenommenen hälftigen Wohnbauflächenbelegung einem Bedarf von knapp 16 ha Mischbauflächen in 11 Jahren, **ca. 8 ha in 5 -6 Jahren**.

Somit wird deutlich, dass die in der vorliegenden Bauleitplanung zur Entwicklung vorgesehene **Mischbauflächen in einer Größenordnung von gut 2,5 ha bedarfsgerecht** ist.

### 1.4.5 Gewerbeflächenbedarf: Beschäftigtenentwicklung, Gewerbesteuer

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort (Betriebssitz außerhalb der Gemeinde) hat im Untersuchungszeitraum um knapp 6 % zugenommen. Die Anzahl der Beschäftigten einer Arbeitsstätte im Gemeindegebiet hat ebenfalls etwas zugenommen.

	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Saldo
2011	2293	2279	14
2012	2277	2305	- 28
2013	2275	2305	- 30
2014	2311	2351	- 40
2015	2356	2410	- 54
2016	2363	2410	- 47
	+70 (= +3 %)	+131 (= + 5,75 %)	

Tab. 2, Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

	Beschäftigte am Arbeitsort	Gewerbesteuer
2006	2117	902.000
2011	2293	
2016	2363	1.192.000
	+ 11,6 %	+32 %

Tab. 3, Vergleich Arbeitsplätze am Arbeitsort und Gewerbesteuereinnahmen Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

Grundsätzlich ist eine positive Entwicklung der Beschäftigten erkennbar. Seit dem Jahr 2006 hat die Anzahl der Arbeitsplätze sogar um knapp 12 % zugenommen. Zudem ist auch bemerkenswert, dass kein wesentliches, negatives Pendlersaldo besteht. Dennoch ist festzustellen, dass die Anzahl der Auspendler stärker als die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort zugenommen hat.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass trotz Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer das (eher geringe) negative Pendlersaldo nicht wesentlich minimiert werden konnte. Vermehrter Individualverkehr und Energieverbrauch sowie zunehmend nachteilige Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima sind die Folgen eines negativen Pendlersaldos.

Die prozentuale Zunahme der Gewerbesteuereinnahmen liegt über der prozentualen Entwicklung der Arbeitsplätze. Dies dürfte das Ergebnis einer allgemein guten, dynamischen Wirtschaftsentwicklung sein.

Insgesamt ist festzustellen, dass trotz der grenznahen Lage der Stadt Waldsassen in den vergangenen Jahren eine positive Wirtschaftsentwicklung stattgefunden hat.

Statistische Prognosen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung liegen nicht vor. Derzeit wird von einer leicht abgeschwächten konjunkturellen Entwicklung ausgegangen. Langfristige Prognosen sind schwierig und aufgrund fehlender, belastbarer Parameter für einzelne Gemeinden nicht seriös.

### 1.4.6 Gewerbeflächenentwicklung

Eine Analyse der wesentlichen Gewerbeentwicklungsflächen ergab eine stark zunehmende Dynamik seit dem Jahrtausendwechsel. Wesentliche Entwicklungsflächen waren mit ca. 4,4 ha die Firma Ghost, mit ca. 3,6 ha das Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik Bareuther sowie mit ca. 3 ha das jetzige Gelände der Firma Kassecker.

Mit insgesamt 11 ha in 17 Jahren entwickelte sich ca. 0,65 ha Gewerbegebietsflächen pro Jahr. Die genannten 3 wesentlichen Entwicklungsflächen fanden im Wesentlichen auf Konversionsflächen im Rahmen der Innenentwicklung statt.

Bei einer weiter prognostizierten, linearen Zunahme von ca. 0,65 ha pro Jahr ergäbe sich im Planungszeitraum von 15-20 Jahren ca. 10 bis 13 ha Gewerbeflächenbedarf.

Berücksichtigt man einen längeren Entwicklungszeitraum seit Flächennutzungsplanaufstellung im Jahr 1994 ergaben sich zusätzlich ca. 3 ha gewerbliche Entwicklungsflächen. Dies würde einem jährlichen Bedarf von ca. 0,5 ha entsprechen. Auf einen Zeitraum von 15-20 Jahren ergäbe sich somit ca. 7,5-10 ha Gewerbeflächenbedarf.

Bezogen auf einen 5 bis 7-jährigen Planungszeitraum eines Bebauungsplanes ergäbe sich somit ein Gewerbeflächenbedarf von **ca. 2,5-3 ha**.

Die vorliegende Planung umfasst bei Berücksichtigung des hälftigen Anteils der Mischbauflächen ein Potenzial von ca. **3,25 ha gewerbliche Entwicklung**. Die vorliegende Bebauungsplanung kann somit auch hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung als bedarfsorientiert gelten.

#### **1.4.7 Vorrang der Innenentwicklung, Alternativen, Umwidmungssperre**

Die fehlenden Möglichkeiten von alternativen, städtebaulich besser geeigneten Innenentwicklungspotenzialen wurden auf Ebene der Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes dargelegt. Bestehende Konversionsflächen und Brachflächen konnten in den vergangenen Jahren am Hauptort Waldsassen umgemünzt werden. Derzeit bestehen keine weiteren Konversionsmöglichkeiten.

Die Option für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich des Kondrauer Mineralbrunnens sind derzeit nicht vorhanden, da die Auflösung des Heilquellenschutzgebietes derzeit nicht absehbar steht. Zudem wäre dieser Standort städtebaulich weniger integriert als die vorliegende Bauleitplanung, die von drei Seiten des Stadtgebietes umschlossen ist und somit lediglich bauplanungsrechtlich als Außenbereich gelten kann, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung jedoch an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen anbinden kann und somit aufgrund fehlender Alternativen am besten geeignet ist. Die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ist deshalb unumgänglich.

Das Ergebnis des Vitalitäts-Checks 2.0 für die Stadt Waldsassen ergab insgesamt 406 Flurstücke als Innenentwicklungspotentiale. Eine Differenzierung zwischen städtebaulicher Eignung für verschiedene Nutzungszwecke fand nicht statt.<sup>2</sup>

#### **1.4.8 Städtebauliche Entwicklungsziele**

Durch die bisherige Zinspolitik entstand in den vergangenen Jahren bereits über einen längeren Zeitraum eine zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Ob durch eine prognostizierte Zinswende auch eine nachlassende Nachfrage zu erwarten sein wird, ist derzeit schwer zu beurteilen. Insbesondere bei Wohnbauflächen ist zu berücksichtigen, dass in Deutschland nach wie vor ein unterdurchschnittlicher Eigentumsanteil an Wohnraum besteht. Auch unter Berücksichtigung der ungünstigen Prognosen hinsichtlich der Rentensicherheit und der Aufforderung der Bundesregierung, private Altersvorsorge zu betreiben, wird das Erwerben von Wohneigentum weiterhin ein Thema bleiben.

Die Stadt Waldsassen verfolgt deshalb unabhängig von statistischen Prognosenberechnungen das städtebauliche Ziel, für die Wohnbauflächenentwicklung ausreichend Flächen in zentraler Lage für die Zukunft zu entwickeln.

---

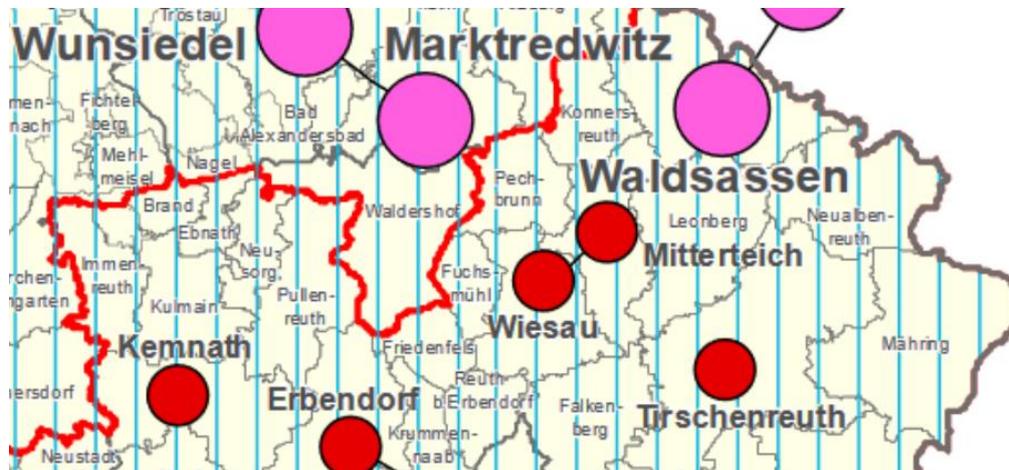
<sup>2</sup> Zweckverband IKom-Stiftland: Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Stiftland, 2018,

Auch bei der Gewerbeflächenentwicklung ist erkennbar, dass durch die Verwerfungen nach dem Ukraine-Krieg sowie den weltweiten Handelskonflikten insbesondere an zentraler europäischer Lage zusätzlicher Bedarf für Gewerbeflächen entstehen wird. Es ist zu erwarten, dass Produktionskapazitäten sowie insbesondere die Lagerhaltung verstärkt nach Deutschland zurück verlagert werden.

Die Stadt Waldsassen verfolgt deshalb das städtebauliche Ziel, für die örtlichen und regionalen Gewerbebetriebe ausreichend Flächen hierfür unabhängig von statistischen Prognosen oder Entwicklung in der Vergangenheit für die Zukunft bereitzustellen.

## 1.5 Landes- und Regionalplanung

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.

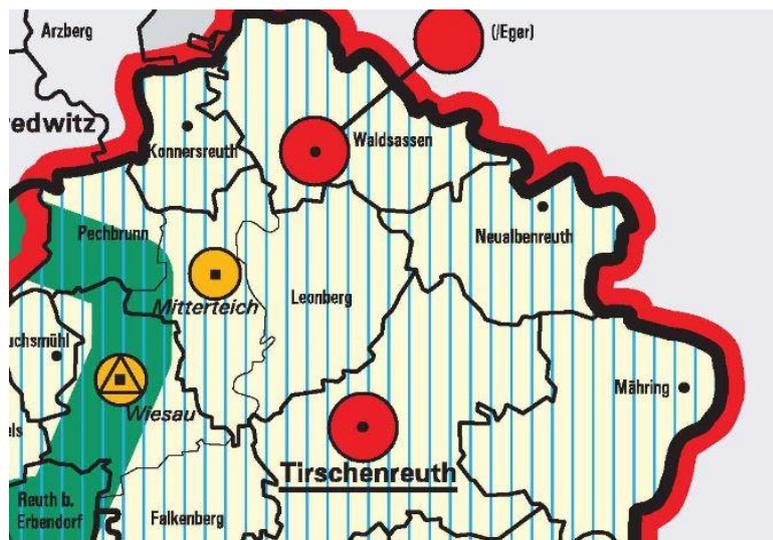
Die vorliegende Planung unterstützt dieses Ziel. Die vorliegende Planung verursacht keine Neuentwicklung eines eigenständigen Siedlungsansatzes vom bestehenden Ortsrand hinaus in die freie Landschaft.

#### 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. Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Waldsassen folgende Ziele formuliert:



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

### 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.*

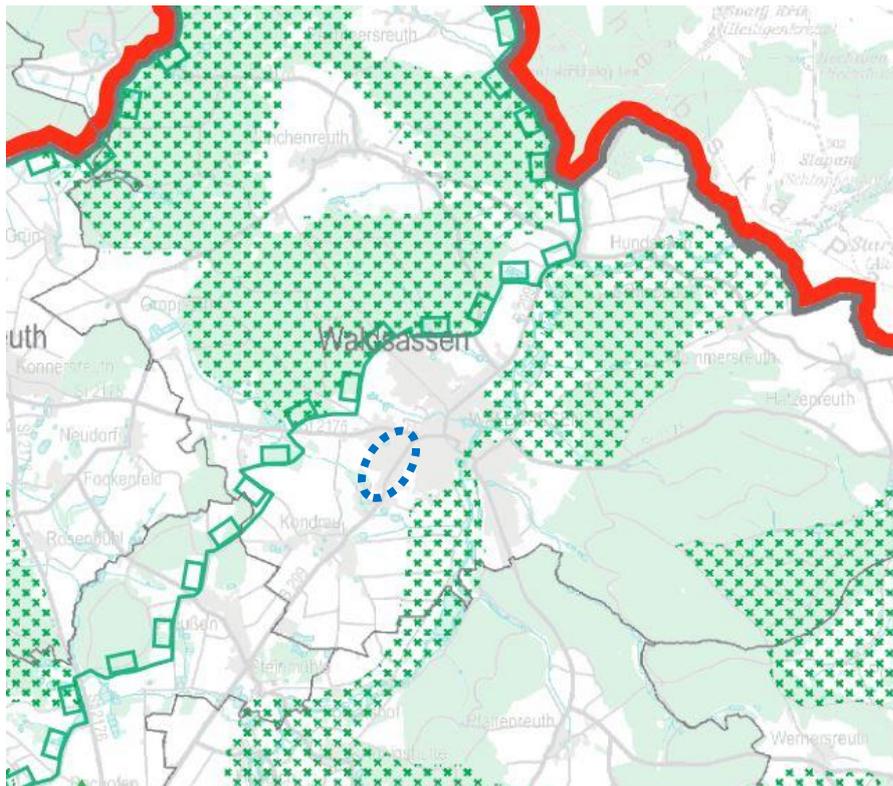
*(Z) 1.5 Dem Fachkräftemangel als drohendes Standorthemmnis in allen Wirtschafts-sektoren ist in allen Teilräumen im Zusammenwirken von öffentlichen Stellen, Verbänden und Unternehmen durch geeignete kooperative Maßnahmen entgegenzuwirken.*

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

## 1.6 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. 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 Einzelhandelsbetriebe zulässig und auch vorhanden sind. Eine wohnortnahe Versorgung ist für Waldsassen durch die stadtnahe, städtebaulich integrierte Konzentration der Betriebe sichergestellt.

## 1.7 Vorbereitende Bauleitplanung, Entwicklungsgebot

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Stadt Waldsassen im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

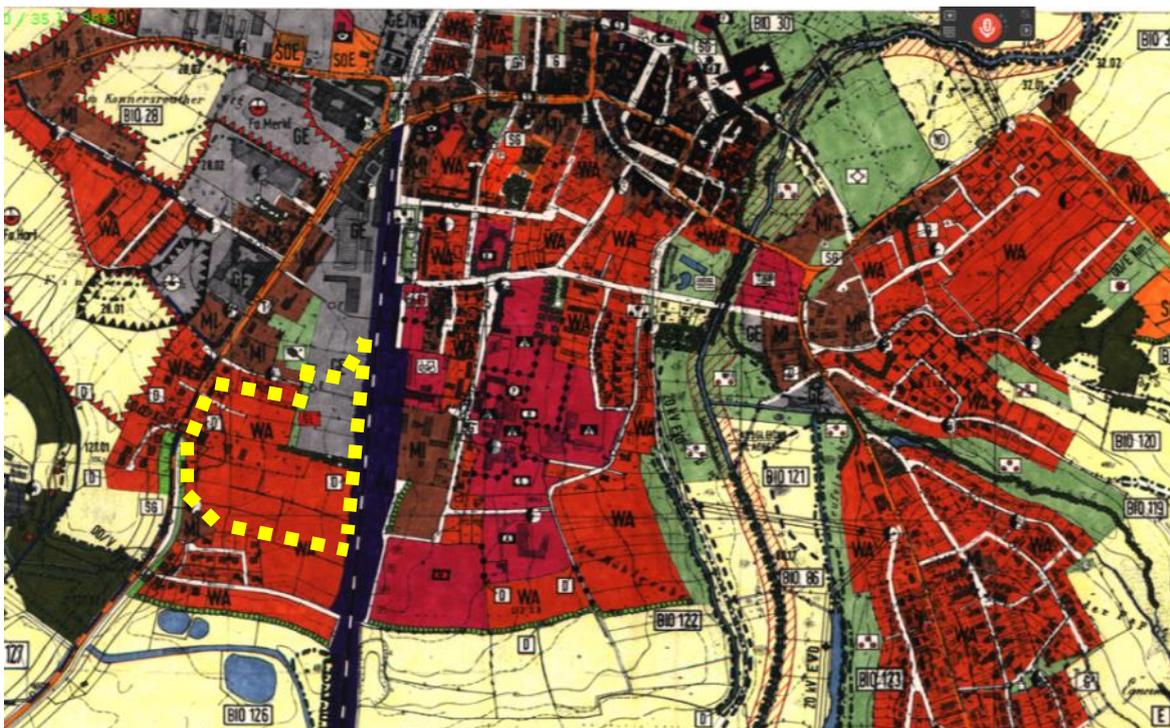


Abb.: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen mit Lage des Planungsgebietes

## **1.8 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 abzweigende 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 wurde im Laufe des Verfahrens vom Technischen Bauamt der Stadt Waldsassen erarbeitet.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über die in der Straße „Zur ehemaligen Porzellanfabrik“ vorhandenen Mischwasserkanalleitung in Richtung Bahnhofstraße und Adalbert-Stifter-Straße. In diesem Gebiet besteht keine eigne Regenwasserleitung. Nachdem die Böden kaum oder nur wenig sickertfähig sind, ist eine gedrosselte Abgabemenge des Niederschlagswassers aus den Baugebietsflächen festgesetzt.

Diese festgesetzte Drosselmenge stellt sicher, dass das bestehende Kanalsystem nicht überlastet wird. Die Entwässerung ist somit grundsätzlich sichergestellt.

Mit der Festsetzung verbunden ist eine Nachweispflicht im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren. Eine weitere Sicherung der dauerhaften Funktionsfähigkeit kann durch die Entwässerungssatzung oder die Kaufverträge zwischen dem jetzigen Grundeigentümer und den zukünftigen Bauherrn erfolgen.

Alternativ wurde geprüft, ob eine Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Glasmühlbach möglich wäre. Diese Variante kann derzeit jedoch nicht realisiert werden.

## Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Tirschenreuth sichergestellt.

## **1.9 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.

## **1.10 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus keine Informationen über Vorkommen von Boden- und Baudenkmalern vor.

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

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 ehemaligen Bahnlinie Wiesau-Eger. Auf ungefähr selbiger Höhe westlich 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).

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **1.11 Immissionsschutz**

### **1.11.1 Ausgangslage, Trennungsgrundsatz**

Der städtebauliche Trennungsgrundsatz kann eingehalten werden. Im Laufe des Verfahrens wurde aufgrund der räumlichen Nähe zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den Wohnnutzungen sowie aufgrund der Nähe zwischen dem vorgesehenen Mischgebiet und der zukünftigen Bundesstraße eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

Die Abstände der vorgesehenen nutzungsbeschränkten Gewerbeflächen zu den nächstliegenden Wohnnutzungen liegen bei ca. 200 m. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar an der geplanten B 299, wodurch weitere lärmtechnische Auswirkungen zu erwarten sind. Um das notwendige Abwägungsmaterial hinsichtlich der lärmtechnischen Anforderungen nach DIN 18005 zu ermitteln und durch entsprechende Maßnahmen sicherstellen zu können, dass erhebliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen nicht entstehen, wurde im Laufe des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im ersten Schritt wurde festgestellt, welche Auswirkungen aus der Verlegung der Bundesstraße B 299 auf das Bebauungsplangebiet sowie auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind. Dabei sollen untersucht werden, ob bzw. um wie viel dB(A) durch die Reflexionen von den Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr gegenüber den Beurteilungspegeln nach RLS-90 aus der Planfeststellungsunterlage erhöht werden.

Zudem sollen die Beurteilungspegel aus der verlegten Bundesstraße B 299 im Bereich des Bebauungsplans der aktuellen RLS-19 bestimmt werden.

Im zweiten Schritt sollen Immissionen im Bereich des Bebauungsplans während des Baubetriebs zur Verlegung der Bundesstraße B 299 nach AVV Baulärm bestimmt und beurteilt werden. Zudem soll geprüft werden, ob und wie durch die Reflexionen von den Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans die Beurteilungspegel aus dem Baubetrieb nach AVV Baulärm an der nächstgelegenen Bebauung gegenüber der Planfeststellungsunterlage zur Verlegung der B 299 erhöht werden.

Im letzten Schritt sollen die Einwirkungen des Gewerbelärms auf die bestehenden Wohn- und Mischgebiete sowie die geplanten Mischgebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ beurteilt werden, um Kontingente für neu ausgewiesene Gewerbegebiete festzulegen zu können. Mit der Festsetzung dieser flächenbezogenen Lärmkontingente in differenzierten Tag- und Nachtwerten (als Nutzungsbeschränkung innerhalb des Gewerbegebiets) kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - an den nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können.

Um eine optimale Nutzbarkeit der zukünftigen Gewerbeflächen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Zusatzkontingente in festgesetzten Richtungssektoren festgesetzt.

### **1.11.2 Feingliederung**

Aufgrund der Einschränkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes war erkennbar, dass bei bauplanungsrechtlich typisierender Betrachtungsweise nach derzeit geltender Rechtsprechung nicht jeder Gewerbebetrieb innerhalb des Gewerbegebietes zulässig sein wird. Insbesondere die festgesetzten Nachtwerte liegen trotz Zusatzkontingenten nicht in einem Bereich, der eine unbeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglicht. Aus diesem Grund war es erforderlich, im Rahmen der Feinsteuerung auf Grundlage eines gesamtörtlichen, gewerbliche Entwicklungskonzeptes eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorzunehmen.

Diese Feingliederung muss gewährleisten, dass bei einer baugebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten die Zweckbestimmung beider Gebiete gewahrt bleibt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dies für den Bereich des Gewerbegebietes der Fall, da hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Einschränkungen erfolgen. Die Einschränkung erfolgt lediglich hinsichtlich des Emissionsverhaltens. Mit den festgesetzten Richtungssektoren sind Tags im eingeschränkten Gewerbegebiet maximal 66 dB(A) zulässig, nachts 50 dB(A).

Damit ist erkennbar, dass tagsüber eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist. Nachts sind Einschränkungen vorhanden, die einen Nachtbetrieb nur unter erheblichen Auflagen ermöglichen.

Die gebietsübergreifende Gliederung erfolgt durch das Gewerbegebiet „Ehemaliger Grenzübergang“, welches hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt ist und keinerlei lärmtechnische Einschränkungen beinhaltet:

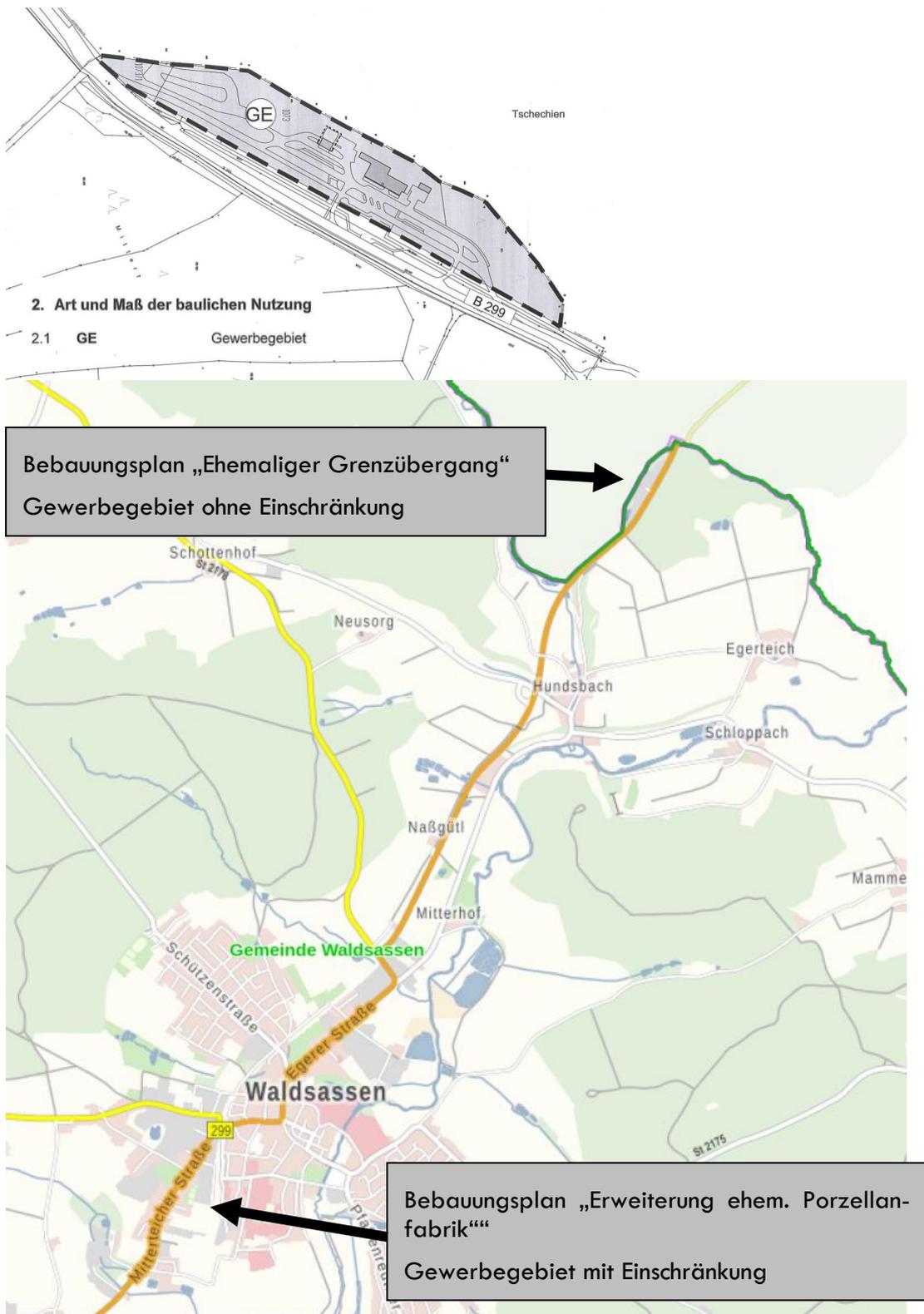


Abb.: Gebietsübergreifende Gliederung

Die Grenzwerte für Schallimmissionen aus Verkehrswegen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die unter anderem für den Bau von Straßen gilt, sollte durch die vorliegende Bauleitplanung nicht überschritten werden. Auch wenn die Verordnung für Bauleitplanungen nicht verbindlich gilt, sollten im Rahmen der Abwägung diese Grenzwerte keinesfalls überschritten werden.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung haben gezeigt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV entlang der zukünftig verlegten Bundesstraße B 299 sowohl im Tage- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Allerdings werden die Richtwerte der 16. BImSchV nur im Nahbereich zwischen 20 und 40 m überschritten. Ab einem Abstand von ca. 40 m zur Bundesstraße werden die Richtwerte fast überall eingehalten. In den Mischgebieten werden sowohl die Orientierungswerte, als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Weiterhin wurden die Auswirkungen des Baulärms während der Verlegung der Bundesstraße B 299 untersucht. Die Berechnungen auf der Grundlage der Planfeststellungsunterlagen haben gezeigt, dass nur mit geringen Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm von bis zu 4 dB(A) im Tagzeitraum auf den gewerblichen Flächen bis zu einem Abstand von ca. 40 m zu Bauarbeiten zu rechnen ist. In den Mischgebieten werden die Richtwerte der AVV Baulärm eingehalten.

Weiterhin wurde untersucht, ob durch Reflexionen an den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Beurteilungspegel aus der Untersuchung nach 16. BImSchV für den Straßenlärm bzw. nach AVV Baulärm für den Baubetrieb der Verlegung der Bundesstraße B 299 erhöht werden bzw. neue Betroffenheiten entstehen. Die Berechnungen mit einer fiktiven Bebauung haben gezeigt, dass im Worst Case mit geringfügigen Erhöhungen von einigen Zehntel dB(A) zu rechnen ist. Allerdings werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen relevanten Gebäuden weiterhin eingehalten. Die Richtwerte der AVV Baulärm bzw. wegen der Vorbelastung eingesetzten projektspezifischen Richtwerte werden an den Gebäuden ohne Betroffenheiten ebenso eingehalten. An wenigen Gebäuden bzw. in Außenwohnbereichen, an denen Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm bereits in der Planfeststellungsunterlage festgestellt wurden, werden auch im Worst Case keine neuen Betroffenheiten auftreten.

Für die drei geplanten gewerblichen Flächen wird für jede Teilfläche ein Emissionskontingent nach der DIN 45691 festgesetzt, so dass die Summe aus allen drei Teilflächen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (und somit die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm) in den sowohl in den bestehenden allgemeinen Wohn- und Mischgebieten als auch in den geplanten Mischgebieten um 6 dB(A) unterschreitet.

## **1.12 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

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.

## **1.13 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Geltungsbereich direkt nicht vorhanden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Trassenverlegung der B 299 wurden jedoch angrenzend an die Planfläche, 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 (insbesondere Einschränkung der Rodungszeiten, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A 2<sup>3</sup>/CEF) wird auch bei den weiteren betroffenen Arten die Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.“<sup>4</sup>

## **1.14 Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete**

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.

---

<sup>3</sup> Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, landschaftspflegerischer Begleitplan, Kapitel 4.4.2, S. 36f

<sup>4</sup> „Anlage von Trittstein-Lebensräumen in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur am Rand des Wondrebtals 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)

## 1.15 Grünordnungsplanung

### 1.15.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

### 1.15.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021) folgendermaßen eingestuft.

### 1.15.3 Bestandsbewertung

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	landwirtschaftlich intensiv genutzt	gering
	Gartenflächen 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 im Zusammenhang mit der Siedlung gesehen	gering
<b>Zusammengefasst</b>		<b>überwiegend gering</b>

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. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den im Dezember 2021 neu erschienenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt.



Geltungsbereich Bebauungsplan GE Ehem. Porzellanfabrik

Bestehende Eingriffe (Gebäude)

Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans

Luftbild mit Abgrenzung des Bebauungsplans GE Ehem. Porzellanfabrik sowie der Eingriffsfläche, violett = bestehende Bebauung, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

#### 1.15.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotopnutzungstypen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). 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 Stadt wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung gemäß dem Bewertungsschema der Biotopwertliste erscheint genauer und sachgerechter.

Deshalb wird der Ausgleichsflächenbedarf mit 2 Wertpunkten laut der Bayerischen Kompensationsverordnung (A11- Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation) gerechnet. Neben den Ackerflächen im Plangebiet, befindet sich auf den Flurstücken Nr. 615, 616/1, und 616 ein Intensivgrünland mit vereinzelt Obstbäumen. Für diese Fläche werden laut BayKompV 5 Wertpunkte angenommen. (G 12 – Intensivgrünland, brachgefallen (ohne einjährige Bestände, mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %))

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bedeutung der Schutzgüter/	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen)	Ausgleichsbedarf
<b>Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)</b>	<b>WP</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)</b>	<b>Planungsfaktor</b>	<b>WP</b>
<b>BNT geringer Bedeutung</b> Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					
GE <sub>NB</sub> (A11)	2	21.650	0,8	-20 % entspricht = 6.928*1	27.712
MI (A11)	2	19.475	0,6		23.370
MI (versiegelt)	0	9.175	0,6		0
MI (G12)	5	5.702	0,6		17.106
<b>SUMME</b>					<b>68.188</b>

\*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 20 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Festsetzung zur Ausstattung 50 % der nutzbaren Dachflächen mit PV-Anlagen oder Solarwärmekollektoren, alternativ Dachbegrünung, Mindestbegrünung auf den Bauflächen, Rückhalt und Drosselung von Niederschlagswasser, nur insektenfreundliche Leuchtmittel bei Außenbeleuchtung festgesetzt

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **68.188** Wertpunkte.

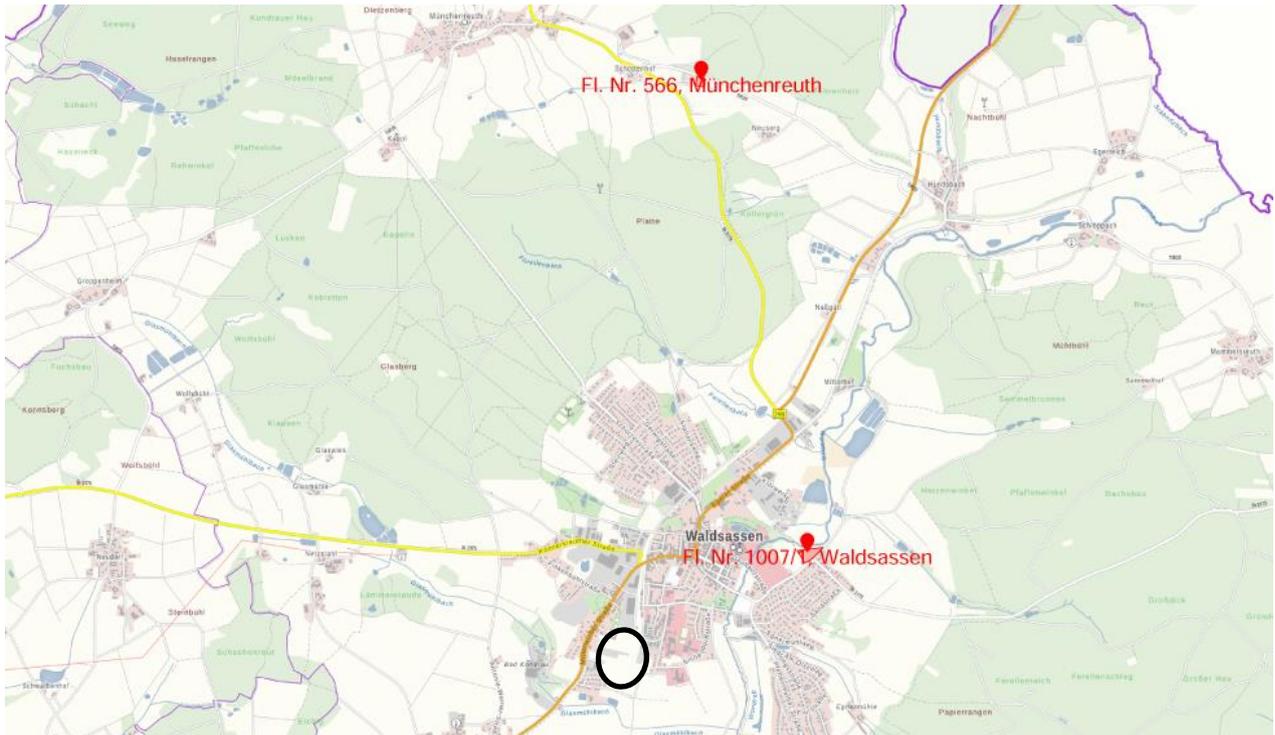
Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

### 1.15.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht. Dies ist das Flurstück 1007/1, der Gemarkung Waldsassen sowie das Flurstück 566, Gemarkung Münchenreuth.

Das Flurstück 566, Gemarkung Münchenreuth liegt ca. 3,7 km nördlich der Eingriffsfläche und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Flur Nr. 1007/1 der Gemarkung Waldsassen, liegt ca. 1,2 km nordwestlich der Planungsfläche und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.



Lage im Raum; Rot= Ausgleichsflächen, schwarz= Eingriffsfläche (aus BayernAtlasPlus)

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

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG muss der Verursacher des Eingriffes unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgleichen bzw. ersetzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit folgenden Maßnahmen auf den folgenden Ausgleichsflächen ausgeglichen:

- Flur Nr. 566, Gemarkung Münchenreuth mit einer Flächengröße von insgesamt **3.583 m<sup>2</sup>**

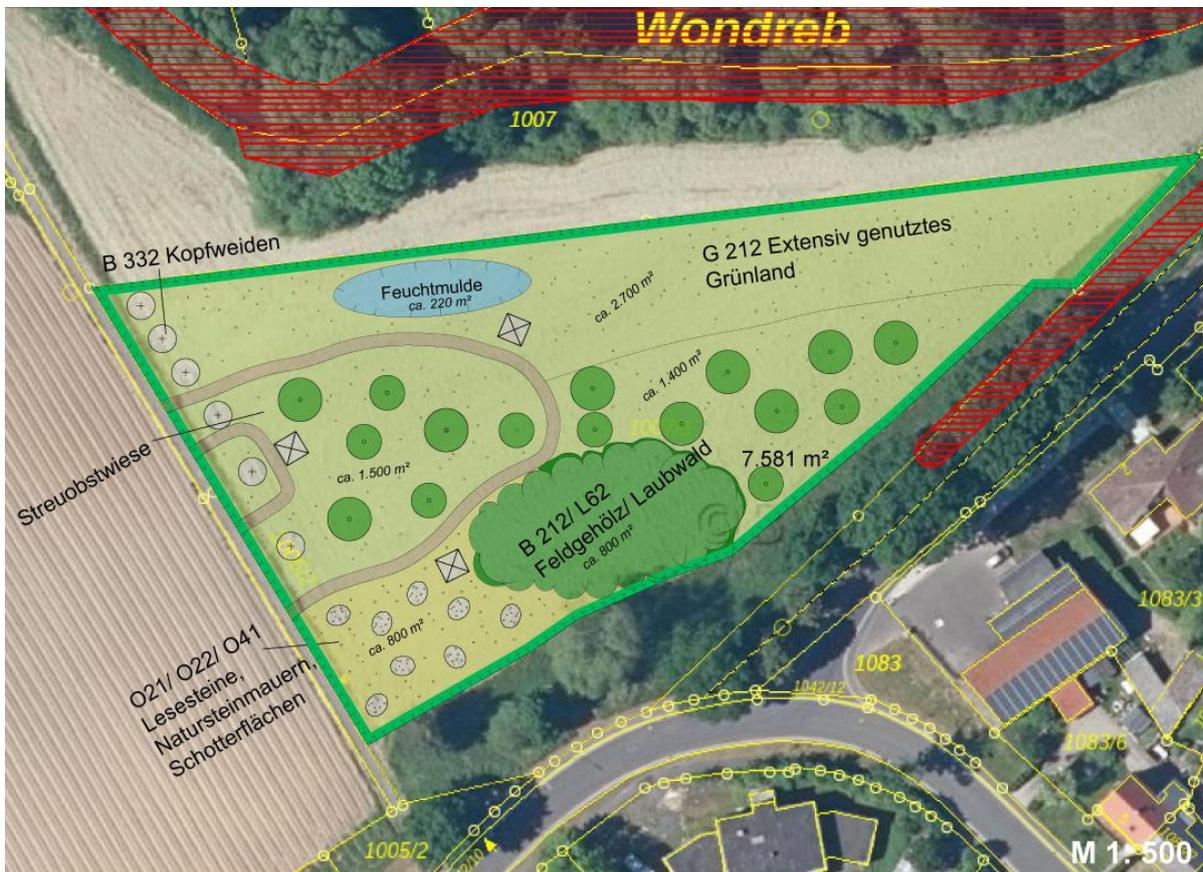


Darstellung der Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen

**Entwicklungsziel:** Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung (B212)

Anlage eines naturnahen Feldgehölzes aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern.

- Flur Nr. 1007/1, Gemarkung Waldsassen mit einer Flächengröße von insgesamt 8.988 m<sup>2</sup>, davon **insgesamt ca. 7.581 m<sup>2</sup>** anrechenbar als Ausgleichsfläche



Darstellung der Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen

**Entwicklungsziel:** Biotopkomplex mit ergänzenden Umweltbildungsstationen

Die Berechnung des Ausgleichsumfanges der Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen wird im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) wie folgt vorgehen:

<b>Ausgleichsumfang</b>	=	<b>Fläche</b>	×	<b>Aufwertung**</b>	
				<b>Prognosezustand nach Entwicklungszeit*</b>	-
* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag« ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren					

Gemäß Bilanz der nachfolgenden Tabelle können die notwendigen Wertpunkte durch die Aufwertungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

Flurstück m. Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand	Prognosezustand	Aufwertung	Wertpunkte
<b>Fl. Nr. 566</b> , Gemarkung Münchenreuth <b>3.583 m<sup>2</sup></b>	<b>2 WP</b> A 11 – Acker	<b>10 WP</b> <i>B 212 Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung</i>	<b>8 WP</b>	<b>28.664 WP</b>
<b>Fl. Nr. 1007/1</b> , Gemarkung Waldsassen <b>Ges.: ca. 7.581 m<sup>2</sup></b> <b>3 WP G11 – Intensivgrünland (genutzt) (IGL)</b>				
<b>davon ca. 2.700 m<sup>2</sup></b>	<b>3 WP</b> G11 – Intensivgrünland (genutzt)	<b>8 WP</b> <i>G 212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland</i>	<b>5 WP</b>	<b>13.500 WP</b>
<b>davon ca. 800 m<sup>2</sup></b>	<b>3 WP</b> G11 – Intensivgrünland (genutzt)	<b>10 WP</b> <i>B 212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung/ L62 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder – mittlere Ausprägung</i>	<b>7 WP</b>	<b>5.600 WP</b>
<b>davon ca. 220 m<sup>2</sup></b>	<b>3 WP</b> G11 – Intensivgrünland (genutzt)	<b>9 WP</b> <i>G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen</i>	<b>6 WP</b>	<b>1.320 WP</b>
<b>davon ca. 2.900 m<sup>2</sup></b>	<b>3 WP</b> G11 – Intensivgrünland (genutzt)	<b>12 WP</b> <i>B 441 Streuobstbestände im Komplex mit Äckern mit seltener Segetalvegetation – junge Ausbildung</i>	<b>9 WP</b>	<b>26.100 WP</b>
<b>davon ca. 800 m<sup>2</sup></b>	<b>3 WP</b> G11 – Intensivgrünland (genutzt)	<b>9 WP</b> <i>O 21 Lesesteinriegel, O 22 Natursteinmauern, O 41 Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Kies- und Schotterflächen</i>	<b>6 WP</b>	<b>4.800 WP</b>
<b>Gesamt</b>				<b>79.984 WP</b>

## 2. ANLAGE – UMWELTBERICHT

### 2.1 Beschreibung der Planung

#### 2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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 zukünftige gemischte und gewerbliche Neuentwicklung eine hervorragende Voraussetzung.

Somit dokumentiert sich neben den städtebaulichen Zielen auch ein dringender Bedarf an die Ausweisung von Mischgebieten sowie gewerblich genutzten Bauflächen entsprechend den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,8 ha.

### **2.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

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

## **2.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen sind im Planungsbereich ein Allgemeines Wohn- und Gewerbegebiet sowie eine Grünfläche dargestellt. Ein Landschaftsplan zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht nicht.

Regionale Grünzüge sowie landschaftliche Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes sind nicht betroffen.

Gemäß der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Weitere verbindliche Fachplanungen mit Zielen zum Umweltschutz sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

## **2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit**

Der Planungsbereich wurde bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt 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 ein Unternehmen, welches sich auf die Produktion von Nahrungsergänzungsmitteln spezialisiert hat.

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

Die angrenzenden Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet sowie vereinzelt als Grünfläche im derzeit wirksamen FNP dargestellt.

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 Geltungsbereich 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 Glas-mühlbach in der Nähe der Siedlung für Spaziergänge sowie den ca. 1 km entfernten, nordwestlich der Planungsfläche liegenden 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.

### 2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

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

Besondere Artenvorkommen sind aufgrund der eingeschränkten Lebensräume im Geltungsbereich 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 dem Planfeststellungsverfahren der B 299 neu sind nach dem landschaftsplanerischen Begleitplan östlich des Geltungsbereiches, entlang der alten Bahnlinie, (ab ca. Höhe des Bauhofes von Waldsassen) folgende Tierarten festgestellt worden:<sup>5</sup>

- 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“.<sup>6</sup>

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

### 2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

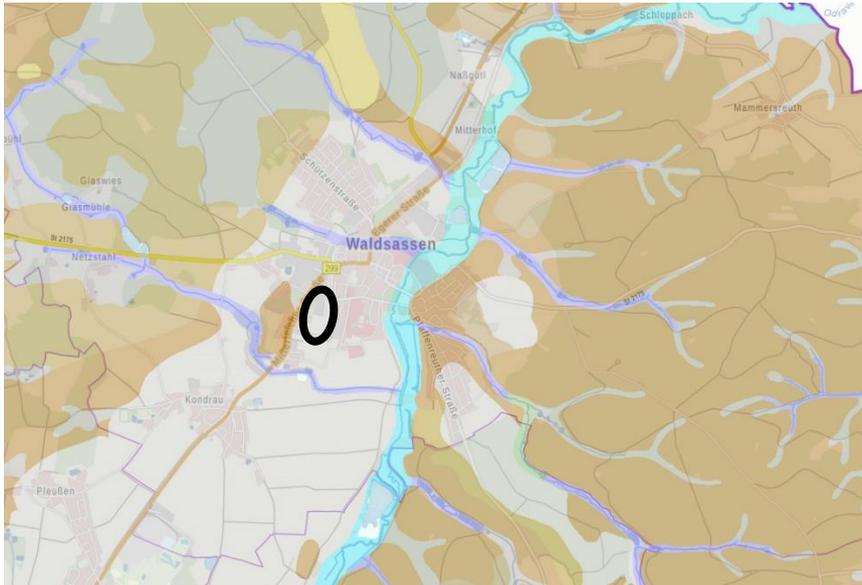
Der Großteil der Flächen im Planungsgebiet ist derzeit unversiegelt und wird gegenwärtig als Acker genutzt. Stellenweise sind die Flächen bereits versiegelt (Straßen, Wohngebäude, Stellplatzflächen). Nördlich des Geltungsbereiches, auf dem Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik, liegt das Fabrikgelände der Vital Products GmbH, auf welchem vor Bebauungsstart eine

<sup>5</sup> 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)

<sup>6</sup> Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, Landschaftspflegerischer Begleitplan Textteil, Kapitel 3.2.1, S. 10f

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.

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“.



Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 Quelle: BayernAtlasPlus

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

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.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 58.310 m<sup>2</sup>, davon sind insgesamt 7.432 m<sup>2</sup> Mischgebiets und 537 m<sup>2</sup> der Verkehrsflächen bereits Bestand.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird in der Nähe des Eingriffsortes in Natur und Landschaft, auf den Flurstücken 1007/1, Gemarkung Waldsassen und 566, Gemarkung Münchenreuth vollbracht.

#### 2.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer im Geltungsbereich sind 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.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> 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

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.

Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers sowie eine hydrogeologische Beurteilung des Untergrundes (Baugrunduntersuchung mit der Erkundung von Grund- oder Schichtenwasser) liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

### **2.3.5 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 Lage im Regenschatten des Fichtelgebirges erreicht die jährliche Niederschlagssumme größtenteils nur Werte von 650 bis 750 mm, teilweise liegt sie sogar noch darunter [...].<sup>8</sup>

Der Geltungsbereich liegt inmitten der Siedlungsfläche von Waldsassen und ist von drei Seiten bebaut. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete 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.

### **2.3.6 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 und weitere gewerbliche 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 Mischnutzungen begrenzt. Südlich befinden sich weitere offene Ackerflächen. Es besteht eine geringe Fernwirkung Richtung Süden.

Bestehende Infrastruktureinrichtungen wie die Bundesstraße 299 oder Stromfreileitungen sowie die vorhandene Bebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung mit einzelnen Gartenflächen prägen den Geltungsbereich.

---

<sup>8</sup> ABSP Tirschenreuth, Kapitel 4.8, Naab-Wondreb-Senke (369), S. 2

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.



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

### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

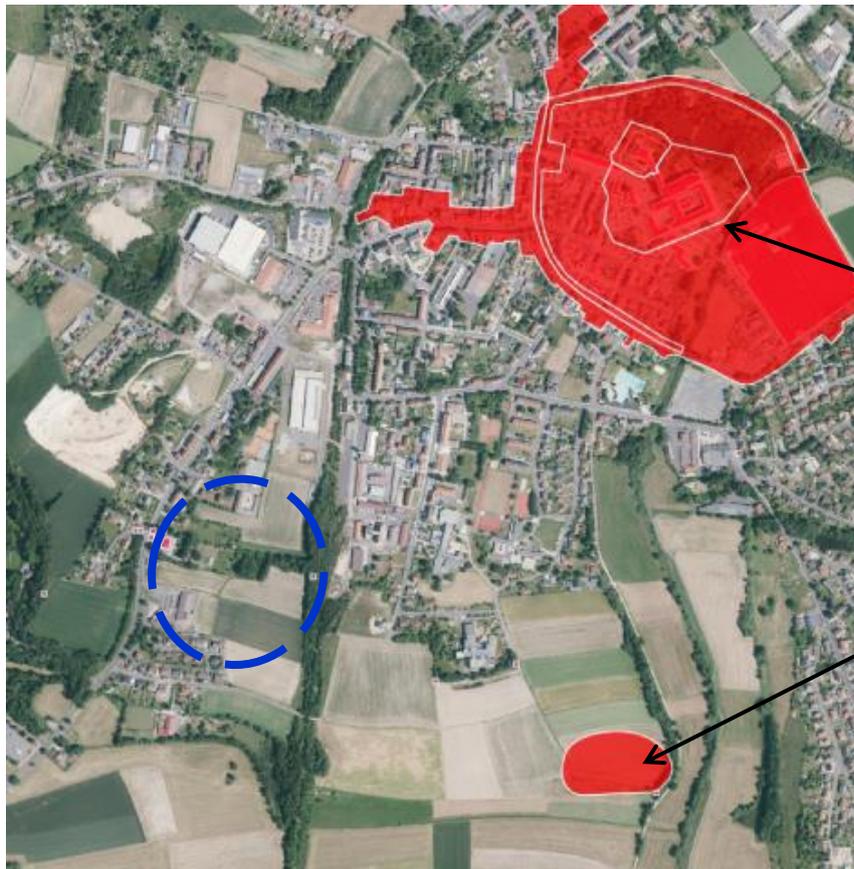
Nach Informationen gem. der Sachdatenbank des BayernAtlasPlus liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld der Planungsfläche sind jedoch vereinzelt Denkmäler vorhanden.

Im Planungsumgriff bestehen sog. 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.



Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern (D-3-5939-0010)

Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation (D-3-6039-0034)

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

### **2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

## **2.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung und beschränkt sich auf die nach Vorentwurf des Bauleitplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **2.4.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Es sind optische Veränderungen auf die direkt angrenzenden, landwirtschaftlich, gewerblich, gemischt und wohnbaulich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen werden stark versiegelt und mit neu entstehenden Baukörpern bebaut. Zudem kommt es durch die Bebauung im südlichen Abschnitt des Bebauungsplans zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes.

Grundsätzlich kommt es aufgrund der misch- und gewerblichen Nutzung im Baugebiet zu einer geänderten Nutzung der Planungsfläche, da im bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan die Fläche größtenteils als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Die Abstände der vorgesehenen nutzungsbeschränkten Gewerbeflächen zu den nächstliegenden Wohnnutzungen liegen bei ca. 200 m. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar an der geplanten B 299 wodurch weitere lärmtechnische Auswirkungen zu erwarten sind. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen nach DIN 18005 zu vermeiden bzw. entsprechend zu minimieren, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen sowie eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen, um die Belange der Wohnnutzungen ausreichend zu berücksichtigen. Somit wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben und die schalltechnischen Orientierungswerte für die schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Im Zuge der Arbeiten entlang der geplanten B 299 ist im Gewerbegebiet mit einer Überschreitung der Richtwerte der AVV Baulärm zu rechnen. Es wird zudem zu teilweisen, geringen Überschreitungen von 1 dB(A) der Richtwerte der AVV an den Gebäuden in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten kommen.

Auf das Planungsgebiet wirken die örtlichen Straßen (B 299, Bahnhofstrasse), Einzelhandelsnutzung, Bauhof und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zeitweise ein. Eine zusätzliche Belastung wird die geplante neue Trassenführung der B 299 neu auf östlicher Seite mit sich bringen, die wiederum mit einer sinkenden Verkehrsbelastung auf westlicher Seite verbunden sein wird.

Durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr für das neue Misch- und Gewerbegebiet sind für die angrenzenden Parzellen Auswirkungen nicht gänzlich auszuschließen. In welchem Umfang die verkehrstechnischen Auswirkungen auftreten werden, kann derzeit nicht bestimmt werden, da zum einen geplant ist, die Trasse der B 299 zu verlegen und zum anderen keine konkreten Kenntnisse zur Ansiedlung der zukünftigen Gewerbebetriebe vorliegen.

#### Sonstige Emissionen

Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche, Stäube und Dämpfe sind unwahrscheinlich, da kein Industriegebiet entstehen wird, sondern ein nutzungsbeschränktes Gewerbe- und Mischgebiet. Das zugelassene Gewerbegebiet dient lediglich der Unterbringung „von nicht erheblich belästigendem Gewerbe“, daher sind gänzlich erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen nicht zu erwarten.

Elektromagnetische Strahlung ist derzeit nicht zu erwarten. Bei Nutzung der Dachflächen für die Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule ergibt sich nur im direkten Umfeld der Wechselrichter

eine nennenswerte Strahlenbelastung. Erschütterungen werden sich auf das direkte Umfeld während der Bauzeit beschränken. Eine Blendwirkung auf die Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Aus südlicher Richtung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zeitweise mit Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung durch die ortsübliche Bewirtschaftung zu rechnen.

Während der Bauzeit können weitere 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 Wohnbau, Schulen etc.) zu beachten.

### Erholung

Bisher übernehmen die Flächen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion.

Es sind lediglich geringfügig nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorhergesehenen baulichen Anlagen zu erwarten, da bereits Fabrikgebäude auf dem Standort der ehemaligen Porzellanfabrik bestehen und nun eine Erweiterung in Richtung Süden mit ähnlich hohen Gebäuden ermöglicht wird. Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt oder geändert. Die öffentlichen Rad- und Wanderwege liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die zukünftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume weiter verändert. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den unversiegelten landwirtschaftlich offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich 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.

Die genannten wertvollen Arten und Lebensräume auf der ehemaligen Bahnlinie sind durch den künftigen Eingriff des geplanten Gewerbegebietes nicht direkt betroffen. Ökologische Funktionsbeziehungen wie z.B. entlang von Bächen oder der ehemaligen Bahnlinie sind nicht betroffen. Die ehemalige Bahnlinie bleibt durch die vorliegende Planung unberührt.

Potentielle Störungen sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Reviere einzelner Arten, wie Vogelarten, könnten bei der Realisierung des Baugebietes aufgegeben werden, d.h. Brutplätze/Reviere der z.B. feld- oder heckengebundenen Arten oder ein Teil davon, z.B. durch bau- und betriebsbedingte Störungen (wie heranrückende Bebauung, Lärm, visuelle Effekte) können potentiell verloren gehen. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume (Acker, Wiesen, Hecken, Waldflächen) in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an bestehende Siedlungseinheiten und Straßen angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist. Somit können präventiv zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Zerschneidung der Habitate oder Unterbrechungen von Biotopverbindungen vermieden werden, d.h. die landwirtschafts- und Waldflächen um Waldsassen herum bleiben durch die Standortwahl weiterhin zusammenhängend erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen für Fledermäuse ist ebenfalls nicht zu erkennen. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen (Quartiere, Jagdgebiete etc.) bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Beeinträchtigungen für die

lokalen Populationen sind nicht zu erwarten, da anzunehmen ist, dass auch für Fledermäuse ausreichend Ersatzhabitate (Acker, Gehölze, Waldflächen etc.) im nahen Umkreis, vor allem in den Auen der Fließgewässer um Waldsassen herum, vorhanden sind.

### **2.4.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Gewerbe- und Mischgebietes.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Fläche des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, das entspricht ca. 16.370 m<sup>2</sup>, überbaut werden.

Ein Teil der Fläche des Mischgebietes, mit insgesamt 7.432 m<sup>2</sup> ist Bestand und somit bereits teilversiegelt. Der neue Teil des Mischgebietes von insgesamt 24.280 m<sup>2</sup> kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, das entspricht ca. 14.568 m<sup>2</sup>, überbaut werden.

Auf den bebaubaren Flächen der bisher landwirtschaftlich genutzten Teilbereiche werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren.

Angaben zu Kampfmittelresten liegen nicht vor. Inwieweit Altablagerungen/Kontaminationen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren vorliegen, ist dem Verfasser nicht bekannt.

Die generell natürlich anstehenden schluffig- bis tonig-lehmigen Deckschichten bieten einen guten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen. Dadurch ist ein potenziell starker Stauwassereinfluss möglich, der besonders bei Starkregenereignissen oder der Schneeschmelze auftreten kann. Aufgrund des wasserbeeinflussten Untergrundes mit potentiellen temporären oberflächennahen Stauwässern wird vor Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

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.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt dem Planverfasser nicht vor. Anfallendes Oberflächenwasser soll im Trennsystem entwässert werden. Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nicht/nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

### **2.4.4 Schutzgut Wasser**

Dauerhafte Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich 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 die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. 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.

Des Weiteren können durch die neuen Straßenflächen verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser Boden und Wasser verunreinigen.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei unfallfreiem Betrieb der künftigen Gewerbebetriebe, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Grünflächen oder Pflanzbindungen minimiert werden.

Aufgrund des stauwasserbeeinflussten Baugrundes ist von einer leicht erhöhten Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

Inwieweit Altablagerungen/Kontaminationen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren vorliegen, ist dem Verfasser noch nicht bekannt.

#### **2.4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das höhere Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich.

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

Während der Bauphase ist mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Die Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens B 299 neu kommt zu dem Schluss, dass durch den Straßenneubau die hervorgerufene Zusatzbelastung an der Gesamtbelastung nur unwesentlich ist. Schutzmaßnahmen oder weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.<sup>9</sup>

Aufgrund der Versiegelung und Ackernutzung weist das Planungsgebiet keine Vegetationsstrukturen mit besonderer Fähigkeit zur Luftschadstofffilterung und somit keine ausgeprägten lufthygienischen Schutz- und Regenerationsfunktionen auf. Das Planungsgebiet besitzt jedoch als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung eine leicht erhöhte Bedeutung.

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.

---

<sup>9</sup> Dr. H. M. Schober Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH, Mai 2013: B 299 „Mitterteich-Waldsassen-Bundesgrenze“ Verlegung bei Waldsassen/Kondrau -Planfeststellung, Unterlagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 6 UVPG, Kapitel Luftschadstoffe 5.4.2, S. 17

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

Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammlgebiete werden nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt, da ausreichend klimarelevante Frei- und Gehölzflächen um Waldsassen weiterhin zur Verfügung stehen.

#### **2.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die auf den Betrachter subjektiv wirkende Gliederung des Planungsbereiches wird maßgebend vom Zusammenspiel der Strukturwechsel zwischen Baubestand, Acker-, Gehölz- und Siedlungsflächen in kaum bewegtem Relief geprägt.

Es wird eine Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereiches entstehen, der sich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil landschaftsverträglich einfügt und die städtebauliche Struktur mit bereits bestehenden misch- und gewerblichen Nutzungen fortführt.

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, vor allem Richtung Süden, erheblich verändern.

Von weiter entfernten Blickpunkten entstehen nur aus südlicher Richtung langfristig Sichtbezüge zum geplanten Gewerbe- und Mischgebiet. Westlich, nördlich und östlich ist das Plangebiet durch unterschiedliche Bebauung und Nutzung bereits begrenzt, ansonsten wird es generell nur im Zusammenhang mit der Siedlung wahrzunehmen sein. Ein bauliches „Herausstechen“ aus dem Siedlungszusammenhang und Ortsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Eine erhebliche zusätzliche Belastung durch das Misch- und Gewerbegebiet wird durch die unterschiedlichen Bauausführungen, Höhen, Bepflanzungen, Versiegelungen etc. zu konstatieren sein.

Durch Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten können negative Auswirkungen minimiert werden.

#### **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.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da durch die gewählte Lage das neue Gebiet ausschließlich im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen wird und die Sichtbeziehungen zu diesen bereits durch bestehende Bebauungen und Gehölzstrukturen innerhalb der Ortschaft unterbunden sind.

Die Baudenkmäler befinden sich östlich und westlich des Planungsbereiches und sind im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zu verstehen. Die Baudenkmäler der Fabrikantenvilla (D-3-77-158-95), zusammen mit den Marktrainsteine der Hofmarksbegrenzung (D-3-77-158-36) und dem großen Steinkreuz aus dem späten 19. Jahrhundert (D-3-77-158-24) befinden sich auf keiner Hang- oder Kuppenlage, sodass auch hier keine zusätzlichen Blickbeziehungen zu beachten wären.

Ein direkter Blickbezug zum kulturhistorischen Kloster mit Basilika in Waldsassen konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Somit sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf das Kulturgut zu erwarten.

Eine nachteilige Störung in Bezug auf die Wahrnehmung der Kirchtürme wird nicht gesehen, zumal bereits mehrere Gewerbegebiete um die Klosteranlage (westlich: „Konnersreuther Straße“, südwestlich: An der Tongrube“, nördlich: „Klärwerkstraße“) bestehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingegliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden.

#### **2.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei Realisierung eines Misch- und Gewerbegebietes an anderer, städtebaulich ungünstigerer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

#### **2.4.9 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten**

Das FFH-Gebiet „Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen“ (6039-371) liegt ca. 1 km von der Planungsfläche entfernt.

Eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit europäischen Schutzgebieten erfolgt nicht.

Es sind keine unüberwindbaren Hürden des europäischen Gebietsschutzes erkennbar.

#### **2.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

### **2.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen**

Durch das Gewerbegebiet sind laut derzeitigem Kenntnisstand lediglich typische Emissionen zu erwarten.

### **2.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung**

Es werden für ein Gewerbegebiet typische Abfälle erwartet.

Ein Konzept zur fachgerechten Schmutzwasserbeseitigung wurde im Laufe des Verfahrens durch die Erschließungsplanung ausgearbeitet.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung**

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen bzw. Solarwärmekollektoren ist im Planungsgebiet auf 50 % der nutzbaren Dachfläche vorgeschrieben.

### **2.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen**

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

## **2.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

## **2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Bauflächen mit Arteneinschränkung
- Festsetzung von Baumpflanzungen und Verkehrsbegleitgrün
- 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)
- Festsetzung zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Dachbegrünung oder Nutzung solarer Energie)

## **2.11 Zusätzliche Angaben**

### **2.11.1 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. Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials hinsichtlich zu erwartender Lärmauswirkungen wurde ein gesondertes Gutachten erstellt.

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.

### **2.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

Angaben zu Altlasten, Kampfmittelreste, Grundwassertand, Bodenaufbau liegen dem Planverfasser nicht vor.

### **2.11.3 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.

## **2.12 Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan mit einer Geltungsbereichsgröße von 5,8 ha dient dazu, den in der Stadt Waldsassen vorliegenden Bedarf an Gewerbe- und Mischbauflächen an einer passenden Stelle im Stadtgebiet zu decken. Konkrete Anfragen und Ansiedlungsvorhaben bedingen die Bauleitplanung.

Innerhalb des Geltungsbereiches 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 Planungsgebietes befinden sich Mischgebietsteilflächen, die bereits bebaut sind und sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzt werden.

Zur Erschließung des ca. 5,8 ha großen Planungsgebietes kann an die vorhandene Erschließung der B 299 (Mitterteicher Straße), gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastrukturen direkt angeknüpft werden.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann auf externen, in der Nähe des Eingriffs liegenden Flächen erbracht werden.

Da im Umfeld sowie im Geltungsbereich selbst schutzwürdige Wohnnutzungen bestehen, ist im Planungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung im Rahmen der zulässigen Nutzungen notwendig. Die überörtliche Verkehrsplanung zum Planfeststellungsverfahren der B 299 war ebenfalls zu berücksichtigen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den vorliegenden Bedarf an Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Stadtgebiet Waldsassen, im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und städtebaulicher Nachverdichtung zu gewährleisten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen wird im Parallelverfahren geändert.

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, sind bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Aufgrund der Verlegung der Bundesstraße B 299, den dadurch entstehenden Immissionen im Bereich des Bebauungsplans während des Baubetriebs zur Verlegung der Bundesstraße, den möglichen Reflexionen der Gebäude im Bereich des Bebauungsplans sowie aufgrund der Einwirkungen des Gewerbelärms auf die bestehenden Wohn- und Mischgebiete wurde im Laufe des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Um Auswirkungen zu vermeiden bzw. entsprechend zu minimieren, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen sowie eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen, um die Belange der Wohnnutzungen ausreichend zu berücksichtigen.

## **2.13 Quellenangabe**

- **Regionalplan – Oberpfalz Nord**
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 2021
- **BayernAtlas Plus**, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung

## **Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ in Waldsassen, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 19.05.2022